

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES

Los miembros del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A. ("Neinor" o la "Sociedad"), reunidos en la sesión celebrada el 25 de febrero de 2026, y siguiendo lo dispuesto en el artículo 118 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, así como en el artículo 8 b) del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, que desarrolla la Ley del Mercado de Valores, declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales consolidadas de la Sociedad, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, formuladas por el Consejo de Administración en su referida reunión de 25 de febrero de 2026 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad y de las sociedades comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, y que el informe de gestión consolidado, que incluye el Estado de Información No Financiera, el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones, incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Neinor y de las sociedades comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Madrid, 25 de febrero de 2026

D. Ricardo Martí Fluxá

Presidente del Consejo

D. Borja García-Egotxeaga Vergara

Consejero Delegado

D. Juan Pepa

Consejero

D. Aref H. Lahham

Consejero

D^a. Anna M. Birulés Bertran

Consejero

D. Van J. Stults

Consejero

D. Alfonso Rodés Vilà

Consejero

D. Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola

Consejero

D. Andreas Segal

Consejero

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2025, elaboradas conforme a las
Normas Internacionales de Información
Financiera e Informe de Gestión
Consolidado

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

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Neinor Homes, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Contabilización provisional de la combinación de negocios realizada durante el ejercicio

Descripción

Tal y como se describe en la nota 2.9, el 22 de diciembre de 2025 el Grupo ha adquirido mediante una Oferta Pública de Adquisición (en adelante, 'OPA') instrumentada en dos fases, y tras el cierre de la primera fase, el 79,20% del capital social de Aedas Homes, S.A., sociedad cotizada cabecera del Grupo Aedas Homes, dedicada al mismo negocio que el Grupo.

En la fecha de adquisición, se ha puesto de manifiesto una diferencia entre el valor razonable de la contraprestación entregada, que asciende a 738 millones de euros, y el valor razonable, determinado con carácter provisional de los activos y pasivos netos adquiridos, resultando una diferencia negativa de consolidación por importe de 94 millones de euros, registrada en el epígrafe "Diferencia negativa de consolidación provisional" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. Dada la proximidad de la fecha de adquisición al cierre del ejercicio 2025 y el tamaño del grupo adquirido, la diferencia negativa de consolidación se ha reconocido provisionalmente, dentro de la ventana de un año existente señalada por la norma para realizarla, sobre la base de informes de valoración realizados por expertos independientes que están aún en proceso de revisión por el grupo así como en base a la información disponible a la fecha por la Dirección del Grupo. La asignación provisional podría ser modificada asimismo en caso de obtención por parte de la adquirente de información adicional sobre hechos y circunstancias que existían en la fecha de adquisición, y que se produzcan dentro del periodo de valoración.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y lectura de los acuerdos ligados a la compraventa de la participación adquirida al anterior socio mayoritario de Aedas Homes, S.A., de los acuerdos para la financiación de la operación y de la información relativa a la 'OPA' y sus fases publicada como 'Otra información relevante' en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, la comprobación del pago del precio de adquisición de la participación de control y el análisis de la documentación asociada al proceso realizado por el Grupo para la asignación provisional del precio de compra a la fecha de adquisición, a los activos netos adquiridos que incluye, entre otros: a) los informes de expertos contratados para la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios del grupo y de las participaciones en coinversión, como base de la valoración finalmente otorgada por la Dirección b) el informe de valoración de la marca registrada realizado por un experto de la Dirección, c) la valoración interna de los contratos firmados de gestión de activos inmobiliarios con terceras partes, así como d) las valoraciones asociadas a pasivos, principalmente contingencias existentes de las que se ha tenido evidencia a la fecha así como los aspectos relativos a relaciones laborales con empleados y directivos y en concreto, las correspondientes evidencias de las negociaciones mantenidas y acuerdos alcanzados para el abandono del grupo y las condiciones para ello.

En este contexto, la determinación del valor razonable de los activos adquiridos y de los pasivos asumidos, realizada provisionalmente por el Grupo internamente y/o con la colaboración de expertos independientes (notas 2.9 y 4.1), ha exigido el empleo de técnicas de valoración, tales como el método residual dinámico para la valoración de los activos inmobiliarios adquiridos de Grupo Aedas y en sus participadas en coinversión, así como el método de ahorro de royalty en lo que respecta a la valoración de la marca, y el descuento de flujos de efectivo utilizando la metodología Multi-Period Excess Earnings Method (MPEEM) en relación a la valoración de contratos con terceros. Estas técnicas de valoración requieren la realización de juicios y estimaciones significativas respecto de las hipótesis consideradas, motivo por el cual hemos considerado esta cuestión como clave en nuestra auditoría.

Hemos verificado la corrección aritmética de los cálculos realizados en la determinación de los valores de los activos y pasivos adquiridos y la razonabilidad de las principales hipótesis consideradas en el análisis realizado por el Grupo y sus expertos, principalmente relacionadas con la valoración otorgada de los activos inmobiliarios, las participaciones en coinversión, la marca y los contratos con sus participadas así como la valoración de los pasivos, así como el adecuado registro de los efectos fiscales asociados a las valoraciones otorgadas.

En relación con los expertos contratados por el Grupo, hemos evaluado la competencia, capacidad y la objetividad de dichos expertos. Asimismo, hemos obtenido conocimiento de su trabajo y de la adecuación del mismo como evidencia de auditoría. Hemos involucrado a nuestros especialistas internos en valoración para evaluar, principalmente, la metodología empleada, así como la razonabilidad de la valoración y la adecuación de los inputs considerados en la valoración para una muestra de activos inmobiliarios del grupo adquirido y de sus participaciones en coinversión; asimismo hemos involucrado a especialistas internos para la revisión de la valoración otorgada a la marca por un experto de la Dirección y para la revisión de la valoración interna efectuada de los contratos con clientes.

Por último, hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses de información incluidos en las notas 2.8, 2.9 y 4.1 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas en relación a la adquisición de Aedas Homes, S.A.

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

Valoración de la cartera de suelos “development”

Descripción

El Grupo posee una cartera de suelos clasificados como “development”, distribuida por todo el territorio nacional, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2025 asciende a 1.005 millones de euros, de los que una parte, 661 millones de euros, son producto de la adquisición de Aedas Homes el 22 de diciembre de 2025, que se han valorado a su valor razonable a dicha fecha, determinado de modo provisional, según se ha indicado en la anterior cuestión clave de auditoría (nota 13).

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

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Para la determinación del valor recuperable de los activos, hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera de suelos “development” que el grupo poseía antes de la adquisición de Aedas Homes.

En este sentido, hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los valoradores contratados por el Grupo, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría, para lo cual, con la colaboración de nuestros especialistas internos en valoración hemos analizado los procedimientos y metodología de valoración utilizada por dichos expertos. A estos efectos, para una muestra de activos, se ha realizado una evaluación de que los inputs técnicos utilizados por la Dirección del Grupo y por el valorador sean conformes a las características urbanísticas de los activos, para confirmar así que los cálculos se aplican de conformidad con el método aplicable y son matemáticamente exactos.

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

a) Comprobar únicamente que el estado de información no financiera consolidado, determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.

b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2025 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL, con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de Neinor Homes, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2025 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante, Reglamento FEUE).

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

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

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 25 de febrero de 2026.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2025 nos nombró como auditores del Grupo por un período de un año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

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

DELOITTE AUDITORES, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Alicia Izaga Goicoechea
Inscrita en el R.O.A.C. nº 17477

25 de febrero de 2026



DELOITTE AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 03/26/00719

SELLO CORPORATIVO: 99.00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

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

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2025, elaboradas conforme a las
Normas Internacionales de Información
Financiera e Informe de Gestión
Consolidado

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

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2025	31.12.2024 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2025	31.12.2024 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Fondo de comercio		4.470	4.470	<i>Fondos Propios-</i>		1.161.864	862.255
Otros activos intangibles	7	14.389	3.089	Capital social	16.1	415.946	478.302
Activos por derecho de uso	10 y 18.3	5.869	3.062	Prima de emisión		245.903	63
Inmovilizado material	8	9.422	3.984	Reserva legal	16.2 y 16.3	6.293	6.293
Inversiones inmobiliarias	9	56.283	131.743	Reservas de la Sociedad Dominante	16.3	414.107	47.630
Inversiones en empresas asociadas a largo plazo	2.8, 11 y 24	188.548	45.038	Acciones propias	16.4	(4.063)	(5.421)
Activos financieros no corrientes	4.10 y 12	15.298	9.025	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	16.3	(52.031)	273.514
Activos por impuesto diferido	21.3 y 21.7	152.392	92.985	Reservas en sociedades integradas por el método de la participación	16.3	12.459	(134)
Total activo no corriente		446.671	293.396	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	23.4	123.250	62.008
				<i>Ajustes por cambios de valor-</i>		(981)	(3.518)
				Otros ajustes por cambios de valor		(981)	(3.518)
				Total patrimonio neto atribuido a la Sociedad Dominante		1.160.883	858.737
				Intereses minoritarios	16.5	219.616	2.974
				Total patrimonio neto		1.380.499	861.711
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Provisiones	17	11.031	82
				Deudas con entidades de crédito	18.1, 19 y 24	20.969	41.036
				Obligaciones y otros valores negociables	18.2, 19 y 24	716.518	318.953
				Otros pasivos financieros	18.3	8.050	3.405
				Pasivos por impuesto diferido	21.3 y 21.7	70.869	11.428
				Total pasivo no corriente		827.437	374.904
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	9	20.233	-	Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	9 y 18	7.482	-
Existencias	13	2.470.904	935.655	Provisiones	17	72.406	24.807
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	14	130.665	78.175	Deudas con entidades de crédito	18.1, 19 y 24	419.454	153.252
Inversiones en empresas asociadas a corto plazo	24	21.643	21.916	Obligaciones y otros valores negociables	18.2, 19 y 24	374.947	1.539
Activos financieros corrientes	4.10 y 12	14.574	6.742	Otros pasivos financieros	18.3	133.761	65.189
Administraciones Públicas deudoras	21.3	22.015	20.437	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	20 y 24	318.900	124.286
Periodificaciones a corto plazo		1.232	550	Administraciones Públicas acreedoras	21.3	53.014	27.569
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	15 y 28	802.741	368.430	Otros pasivos corrientes	13	342.778	92.044
Total activo corriente		3.484.007	1.431.905	Total pasivo corriente		1.722.742	488.686
TOTAL ACTIVO		3.930.678	1.725.301	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		3.930.678	1.725.301

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2025.

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

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	31.12.2025	31.12.2024 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	23.1	704.633	486.693
Coste de ventas		(501.277)	(333.462)
Gastos de personal	23.2	(55.985)	(43.758)
Dotación a la amortización	7, 8 y 10	(4.951)	(4.431)
Servicios exteriores	23.3	(67.438)	(46.338)
Variación de las provisiones de tráfico	23.5	(6.543)	(5.294)
Otros ingresos de explotación		4.498	5.859
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	9	(1.395)	437
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	9	386	7.554
Resultado por pérdida de control de participaciones en empresas del Grupo	2.8	(1.019)	(761)
Diferencia negativa de consolidación provisional	2.7 y 2.9	93.658	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		164.567	66.499
Ingresos financieros	23.6	9.459	21.635
Gastos financieros (netos de gastos financieros activados)	18 y 24	(27.097)	(22.941)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	12	(3.472)	157
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros		(2.432)	(1.196)
Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación	11	(3.836)	12.593
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		137.189	76.747
Impuesto sobre las ganancias	21.4	(15.333)	(14.354)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		121.856	62.393
Atribuible a la Sociedad Dominante	5	123.250	62.008
Atribuible a intereses minoritarios		(1.394)	385
Beneficio / (Pérdida) por acción atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (en euros):			
Básica	5	1,467	0,831
Diluida	5	1,467	0,831

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	31.12.2025	31.12.2024 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		121.856	62.393
Por cobertura de flujos de efectivo	12	3.338	(1.234)
Efecto impositivo	21.7	(801)	296
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		2.537	(938)
OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS			
PARTIDAS QUE NO SERÁN RECLASIFICADAS A RESULTADOS		-	-
PARTIDAS QUE PODRÁN SER RECLASIFICADAS A RESULTADOS		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		124.393	61.455
Atribuidos a la entidad dominante		125.787	61.070
Atribuidos a socios externos		(1.394)	385

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.
(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Otras reservas de la Sociedad Dominante	Acciones propias	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Reservas sociedades integradas por el método de la participación	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Ajustes por cambios de valor	Intereses minoritarios	Total Patrimonio Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2023 (*)	655.227	63	6.293	57.901	(4.647)	172.490	-	90.627	(2.580)	2.589	977.963
Aplicación del resultado del ejercicio:											
A reservas	-	-	-	(9.231)	-	99.992	(134)	(90.627)	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	62.008	(938)	385	61.455
Pago del plan de incentivos (Notas 4.21 y 16.4)	-	-	-	(1.507)	873	(104)	-	-	-	-	(738)
Distribución de dividendos (Notas 16.1 y 16.4)	(176.925)	-	-	-	636	-	-	-	-	-	(176.289)
Otros movimientos (Nota 16.4)	-	-	-	467	(2.283)	1.136	-	-	-	-	(680)
Saldos al 31 de diciembre de 2024 (*)	478.302	63	6.293	47.630	(5.421)	273.514	(134)	62.008	(3.518)	2.974	861.711
Aplicación del resultado del ejercicio:											
A reservas	-	-	-	(14.447)	-	63.862	12.593	(62.008)	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	123.250	2.537	(1.394)	124.393
Pago del plan de incentivos (Notas 4.21 y 16.4)	-	-	-	(1.480)	2.323	109	-	-	-	-	952
Distribución de dividendos (Notas 16.1 y 16.4)	(185.171)	-	-	390.750	705	(390.750)	-	-	-	(250)	(184.716)
Ampliación de capital (Notas 2.9 y 16.1)	122.815	245.840	-	(9.795)	-	-	-	-	-	-	358.860
Variaciones en el perímetro de consolidación (Notas 2.8. 2.9 y 9)	-	-	-	(434)	-	227	-	-	-	218.286	218.079
Otros movimientos (Nota 16.4)	-	-	-	1.883	(1.670)	1.007	-	-	-	-	1.220
Saldos al 31 de diciembre de 2025	415.946	245.903	6.293	414.107	(4.063)	(52.031)	12.459	123.250	(981)	219.616	1.380.499

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
Y AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	31.12.2025	31.12.2024 (*)
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos		137.189	76.747
Ajustes al resultado por -			
Amortizaciones y variaciones de provisiones de activos no corrientes	7, 8 y 10	4.951	4.431
Variación de otras provisiones	17	10.869	13.745
Deterioros y resultados por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	9	1.395	(437)
Correcciones valorativas de existencias y cuentas por cobrar	13 y 23.5	7.610	1.045
Gastos financieros	18	27.097	22.941
Ingresos financieros	23.6	(9.459)	(21.635)
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros		2.432	1.196
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		3.472	(157)
Participación en (beneficios) y pérdidas de sociedades integradas por el método de la participación	11	3.836	(12.593)
Plan de incentivos		-	(1.507)
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	9	(386)	(7.554)
Resultado por pérdida de control de participaciones en empresas del Grupo	2.8	1.019	761
Diferencia negativa de consolidación provisional	2.7 y 2.9	(93.658)	-
Otros ingresos y gastos	11	375	-
Variación de capital circulante:			
Existencias	13	267.887	85.220
Deudores comerciales y otros activos corrientes	14	128.589	(33.496)
Acreedores comerciales y otros pasivos corrientes		(282.009)	(56.320)
Otros activos y pasivos corrientes y no corrientes		(704)	40.722
Impuesto sobre las ganancias cobrado/(pagado)	21.4 y 21.8	785	(10.529)
Flujos netos de efectivo de actividades de explotación (I)		211.290	102.580
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de activos intangibles y materiales	7 y 8	(1.109)	(1.482)
Adquisición de inversiones inmobiliarias	9	(136)	(33)
Adquisición de inversiones financieras		(1.601)	(12.454)
Adquisición de participaciones en empresas del Grupo y asociadas	2.9 y 11	(741.171)	(34.889)
Cobros por enajenación de inversiones inmobiliarias	9	48.734	11.825
Cobros por otras inversiones financieras e intereses financieros		7.202	38
Cobros por dividendos recibidos de sociedades asociadas	11	10.300	13.000
Flujos netos de efectivo de las actividades de inversión (II)		(677.781)	(23.995)
Flujos de efectivo por actividades de financiación:			
Emisión de instrumentos de patrimonio	16.1	368.655	-
Emisión deuda con entidades de crédito, obligaciones y otros valores, y otros pasivos financieros	18	653.095	463.545
Amortización de deuda con entidades de crédito, obligaciones y otros valores, y otros pasivos financieros	18	(175.527)	(222.799)
Intereses cobrados procedentes de liquidaciones por derivados financieros		2.750	6.722
Intereses pagados incluidos intereses capitalizados y gastos formalización de deudas	18 y 24	(22.403)	(31.918)
Operaciones con acciones propias y otras transacciones de patrimonio neto	16.4	952	-
Distribución de dividendos o devoluciones de capital	16.1	(154.731)	(114.065)
Flujos netos de efectivo de las actividades de financiación (III)		672.791	101.485
Incremento / disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo (I+II+III)		206.300	180.070
(+) Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo		368.430	188.360
(+) Tesorería procedente de las combinaciones de negocios	2.9	228.011	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		802.741	368.430

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2025

1. Naturaleza y actividad del Grupo Neinor Homes

Neinor Homes, S.A. (en adelante, “la Sociedad Dominante”), es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Con fecha 1 de marzo de 2017, la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima de cara a su admisión a la cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia. El objeto social de la empresa, de acuerdo con sus estatutos es la promoción, gestión y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas. Algunas de las sociedades del grupo se dedican al arrendamiento de inmuebles, por cuenta propia de bienes inmobiliarios, así como la transmisión de los inmuebles arrendados en su caso una vez transcurrido el periodo mínimo de mantenimiento de acuerdo a los regímenes a los que se han adherido (Entidades de arrendamiento de vivienda) y el desarrollo de cualesquiera actividades inmobiliarias y urbanísticas análogas o relacionadas con las propiedades en alquiler. Con fecha 20 de octubre de 2023, el Consejo de Administración aprobó el cambio de su domicilio social de la Calle Ercilla 24, Bilbao (Vizcaya) a la Calle Henao 20, Bilbao (Vizcaya). Su domicilio social se encuentra en la Calle Henao 20, Bilbao (Vizcaya), y el Grupo ha venido realizando sus actividades en España hasta la adquisición el 22 de diciembre de 2025 del grupo Aedas Homes, S.A., que opera en algunas jurisdicciones extranjeras adicionales (Notas 2.8 y 2.9). En la página “web”: www.neinorhomes.com y en su domicilio social pueden consultarse los estatutos sociales y demás información pública sobre la Sociedad.

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

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

El 22 de diciembre de 2025, el Grupo ha adquirido el control del grupo Aedas Homes, S.A. mediante una oferta pública de adquisición, descrita en las distintas notas de la presente memoria consolidada. Dada la envergadura de la operación, esta adquisición ha supuesto un cambio relevante en la estructura financiera del Grupo. En consecuencia, los estados financieros consolidados presentan variaciones significativas en determinadas magnitudes patrimoniales, que deben interpretarse atendiendo al cambio en la estructura y en el perímetro de consolidación derivado de la citada operación.

La moneda funcional del Grupo es el Euro.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024 del Grupo fueron formuladas con fecha 25 de febrero de 2025 por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF – UE), y aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 31 de marzo de 2025.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

2.1 Bases de presentación

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

Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con la normativa anterior, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada del Grupo Neinor Homes al 31 de diciembre de 2025 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Neinor Homes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Neinor Homes de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 25 de febrero de 2026, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2025 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

Por otro lado, los estados financieros del ejercicio anual 2025 adjuntos han sido presentados en base a los requerimientos de formato y marcado exigido por el Reglamento UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (Reglamento FEUE).

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivos Accionistas y Socios. No obstante, el Consejo de Administración de

la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

(1) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2025

Durante el ejercicio 2025 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, sin que hayan tenido un impacto significativo:

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

La citada norma no aplica al Grupo.

(2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comience el 1 de enero de 2026

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

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones y/o interpretaciones-		
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 – Clasificación y valoración de instrumentos financieros	Modificación de los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desgloses adicionales.	1 de enero de 2026
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 – Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza-	Modificación para aclaración del tratamiento contable de los contratos de electricidad, diferenciando los que deben tratarse como compraventa de los que deben ser considerados instrumentos financieros.	1 de enero de 2026
Mejoras anuales (vol.11)	El objetivo de esta mejora es la calidad de las normas, modificando las NIIF existentes para corregir o modificar temas menores.	1 de enero de 2026

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Normas-		
NIIF 18 – Presentación y desgloses de estados financieros.	Establece los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC 1, actualmente en vigor.	1 de enero de 2027
NIIF 19 – Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública.	Detalla los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros.	1 de enero de 2027
Modificaciones y/o interpretaciones-		
Modificaciones de la NIIF 19 – Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública	Simplifica las obligaciones de información, facilitando la elaboración de sus estados financieros de estas entidades	1 de enero de 2027
Modificaciones a la NIC 21 – Efectos en las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera: Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria	Aclara como una entidad debe convertir sus estados financieros cuando la moneda de presentación es hiperinflacionaria, incluso si la moneda funcional no lo es	1 de enero de 2027

Para las normas que entran o se espera entren en vigor a partir de 2026 y siguientes, el Grupo ha realizado una evaluación preliminar de los impactos que su aplicación futura de podría tener una vez entren en vigor, considerándose a la fecha actual que o bien no le aplican o bien sus impactos no serán significativos a excepción de la modificación relativa a la NIIF 18 en la cual el Grupo ha comenzado a trabajar para contemplar cuáles serán los efectos en el desglose de la cuenta de resultados consolidada, en el estado de flujos de efectivo, en las medidas de rendimiento utilizadas por el Grupo y en la información a revelar en los estados financieros. El análisis realizado hasta la fecha es de muy alto nivel, y se espera tener un diagnóstico más avanzado durante el ejercicio 2026.

2.3 Cambios de criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

2.4 Moneda funcional

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

2.5 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (Notas 9 y 13). Para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios se han tomado como base las valoraciones realizadas por expertos independientes ajenos al Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como la sensibilidad establecida en relación a las principales hipótesis de las mismas, describiéndose la metodología de valoración en la Notas 4.3, 4.7. y 4.19.
2. La evaluación de la pérdida esperada en determinados activos financieros (Notas 4.10 y 12).
3. La vida útil de los activos intangibles y materiales (Notas 7, 8 y 10).
4. La determinación de la probabilidad y cuantificación del importe de los activos contingentes, provisiones y contingencias en general, asociada a asuntos legales litigiosos y/o fiscales a favor y/o en contra del Grupo (Nota 17).
5. La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos (Nota 21.5).
6. La valoración de las obligaciones a largo plazo por planes de incentivo con el personal (Nota 4.21 y 16.4).
7. La valoración de instrumentos financieros derivados y su calificación como cobertura contable (Nota 12).
8. El cumplimiento del clausulado y en particular de los covenants asociados a determinada financiación recibida (Nota 18.3).
9. El gasto por Impuesto sobre Sociedades, considerando los Grupos Fiscales encabezados por Neinor Homes, S.A. y Neinor Península, S.L.U., de acuerdo con lo establecido en el artículo 99.2 de la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, y en el Régimen Especial de Consolidación fiscal, regulado en el capítulo VI del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, respectivamente, del Impuesto sobre Sociedades (Nota 21.4).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2025 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios afectados. Dado el carácter incierto de cualquier estimación basada en expectativas futuras en el actual entorno económico, se podrían poner de manifiesto diferencias entre los resultados proyectados y los reales. La importancia de dichas estimaciones debe considerarse en la interpretación de las presentes cuentas anuales consolidadas y, en concreto, en la valoración de los activos inmobiliarios del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y los activos por impuesto diferido.

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios significativos en la metodología empleada en la realización de las estimaciones al cierre del ejercicio 2024.

2.6 Principios de consolidación

Integración global

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos

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

Al producirse una combinación de negocios, en la fecha de una adquisición o toma de control, los activos, pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la mencionada fecha. Los activos adquiridos y los pasivos asumidos se ajustan para reflejarse a su valor razonable según la NIIF 3. En el caso de existencia de intereses minoritarios, se refleja en el balance consolidado al valor razonable de los activos netos que le corresponden proporcionalmente a su porcentaje de participación. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el periodo de adquisición y forma parte del epígrafe “Diferencia negativa de consolidación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

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

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

Los saldos y transacciones significativos efectuados entre sociedades consolidadas por integración global (en 2025 principalmente servicios de construcción y servicios corporativos de distinta naturaleza), así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo en el propio ejercicio o ejercicios anteriores, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Integración por el método de la participación

Las sociedades asociadas y los negocios conjuntos se registran por el método de la participación. Las sociedades asociadas son aquellas en las que se ejerce una influencia significativa en su gestión, entendida como el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada, pero sin llegar a tener el control ni tampoco el control conjunto. La influencia significativa de una sociedad se presume en aquellas sociedades en las que la participación es igual o superior al 20%. No obstante, existen sociedades en las que se ejerce influencia significativa aunque el Grupo ostente una participación inferior al 20%, para las cuales se analiza la existencia de factores cualitativos que así lo evidencian. Dicha influencia significativa se fundamenta en diversos elementos comunes a todas las inversiones, entre ellos, la presencia de la Sociedad Dominante en los órganos

de administración, la existencia de pactos de socios que regulan aspectos relevantes de gobernanza y la suscripción de contratos de gestión y desarrollo inmobiliario entre las participadas y la Sociedad Dominante, en virtud de los cuales esta última actúa como gestor operativo del negocio.

En determinados casos, los acuerdos alcanzados contemplan honorarios a abonar a la Sociedad Dominante del Grupo, como sociedad gestora, en contraprestación por la asunción por ésta de determinados costes vinculados a los servicios incurridos. Dichos honorarios tienen naturaleza estrictamente compensatoria, al corresponderse con la recuperación de los costes efectivamente incurridos, sin que dicha compensación resulte inferior a los costes incurridos o incorpore margen de beneficio alguno, de forma que son tratados como gastos suplidos a efectos de presentación en las cuentas anuales consolidadas.

En cuanto a los negocios conjuntos se entiende que son aquellos en los que se ejerce un control conjunto con otra parte en una sociedad.

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

En la determinación de los resultados aportados por la sociedad asociada, se tienen en consideración los valores asignados a los activos y pasivos en el momento de su adquisición y en consonancia se realizarán los ajustes apropiados, en los estados financieros obtenidos de las cuentas anuales de la participada, para considerar los efectos posteriores de los ajustes realizados en el contexto del proceso de asignación de valores a los activos y pasivos adquiridos (amortización de marca con vida útil definida, mayor valor de activos inmobiliarios entregados, entre otros).

Las operaciones realizadas entre el Grupo y sus sociedades asociadas que implican la transmisión de activos o la capitalización de costes por parte de la asociada (operaciones descendentes) se reconocen eliminando el resultado generado en la proporción de la participación mantenida en estas. Dicha eliminación se efectúa ajustando el valor en libros de la inversión registrada por el método de la participación o, cuando dicho valor resulte nulo o negativo, contra el importe del crédito asociado a la transacción. Por el contrario, las operaciones por prestación de servicios de gestión y desarrollo de activos inmobiliarios se registran conforme a su devengo como ingresos en el Grupo y como gasto en la sociedad asociada, sin que proceda la eliminación de resultados en la aplicación del método de la participación. Estas operaciones no implican la transmisión de activos ni la generación de resultados no realizados en el perímetro de consolidación, al corresponder a servicios efectivamente consumidos durante el periodo.

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

2.7 Combinaciones de negocios

Fondos de comercio

En la primera consolidación del Grupo en 2015 no se pusieron de manifiesto fondos de comercio ni diferencias negativas de primera consolidación. Con posterioridad a la primera consolidación se han producido combinaciones de negocios, siendo las más destacadas las derivadas de la adquisición de Renta Garantizada, S.A. en 2020 y grupo Quabit y Sardes Rental, S.A. (actual Neinor Sardes Rental, S.L.U.), ambas en el ejercicio 2021. Los fondos de comercio derivados de las mismas, una vez concluido el proceso de asignación de valores a los activos y pasivos adquiridos, no resultaron significativos sobre el total de activos y se correspondieron íntegramente a la adquisición de Renta Garantizada, S.A.

Diferencias negativas de consolidación

En el ejercicio 2024 se produjo la adquisición del 10% de la sociedad Promociones Hábitat, S.A., que se consolida por el método de la participación, habiéndose generado de manera provisional una diferencia negativa de consolidación. Dicha diferencia provisional ha pasado a ser definitiva en el ejercicio 2025 (Nota 11). Asimismo, con motivo de la liquidación de la oferta pública de adquisición sobre el grupo encabezado por Aedas Homes, S.A. el 22 de diciembre de 2025, que marca la toma de control sobre el mismo según se explica en la Nota 1, se ha puesto de manifiesto una diferencia negativa de consolidación de carácter provisional (Notas 2.8 y 2.9).

2.8 Variaciones en el perímetro de consolidación

Entradas al perímetro-

Ejercicio 2025

El 22 de diciembre del ejercicio 2025, el Grupo ha incorporado al perímetro de consolidación al Grupo Aedas Homes, S.A., tras la liquidación de la Oferta Pública de Adquisición voluntaria ("OPA") formulada por su filial Neinor DMP Bidco, S.A.U. Dicha liquidación ha supuesto la obtención del control efectivo sobre el grupo adquirido (Nota 2.9).

Las adquisiciones relativas a sociedades asociadas de los ejercicios 2025 y 2024 se enmarcan en la estrategia de expansión de la línea de negocio de coinversión en sociedades dedicadas a la promoción inmobiliaria, denominada Asset Management (AM) lanzada por el Grupo en el ejercicio 2023. Desde entonces, la Sociedad Dominante ha adquirido participaciones que, aun no alcanzando en todos los casos un 20% de participación, existen factores cualitativos que permiten concluir se ejerce influencia significativa en dichas sociedades (Nota 2.6).

En febrero de 2025 se ejecutó la compraventa del 10 % de las participaciones sociales de Pinle SPV 2024, S.L., una vez superadas determinadas condiciones suspensivas, suscribiéndose al mismo

tiempo un pacto de socios y un acuerdo de gestión de activos de la participada por parte de Neinor Homes, S.A. La adquisición, llevada a cabo por la Sociedad Dominante por un importe de 300 euros, se encuentra completamente desembolsada a fecha 31 de diciembre de 2025. El socio mayoritario, con una participación del 90 %, es el fondo de capital riesgo Santander Real Estate Equity I, FCR, gestionado por Santander Alternative Investments SGIIC, S.A.U. perteneciente a la entidad vinculada Banco Santander, S.A. (Notas 11, 14, 24 y 25).

El 25 de abril de 2025 se ha formalizado ante notario la adquisición del 42,4% del capital social de Greywood Holding Iberia, S.L., por un importe de 1.272 euros, permaneciendo el porcentaje restante en la sociedad Ameris España BTS I, S.L. A la fecha de cierre de 2025, las participaciones estaban íntegramente desembolsadas.

El 14 de noviembre de 2025 se ha formalizado en escritura pública la adquisición del 42% de las participaciones de Costwolds Project, S.L. por un importe de 1.260 euros, permaneciendo Ameris España BTS I, S.L. como titular del porcentaje restante no adquirido. A 31 de diciembre de 2025, dicha participación se encontraba íntegramente desembolsada. Asimismo, el 18 de noviembre de 2025 se ha otorgado escritura pública para la compraventa de varias fincas ubicadas en Santa Cruz de Tenerife por parte de esta sociedad asociada a un tercero ajeno al Grupo, por un importe de 5.508 miles de euros, destinadas al desarrollo de una promoción inmobiliaria. En esa misma fecha se formalizaron igualmente las cartas de adhesión al pacto de socios, al acuerdo de asesoramiento estratégico y al contrato de gestión de dichos activos por Neinor Homes, S.A., originalmente suscritos el 18 de diciembre de 2024 con Ameris España BTS I, S.L.

Ejercicio 2024

La Sociedad Dominante con fecha 1 de julio de 2024, realizó aportaciones por importe de 800 miles de euros (Nota 11), pasando a ostentar un 50% de participación, en la sociedad Brick Opportunities 9, S.L., en base al acuerdo marco firmado con el Grupo Urbanitae en el ejercicio 2023, dentro de la estrategia de coinversión anunciada por ambos y por la cual los socios se han comprometido a realizar aportaciones conjuntamente de hasta 3.855 miles de euros, de los que a la Sociedad dominante le corresponde un 20%. Esta sociedad desarrollará una promoción residencial en la cual el Grupo tiene encomendada la compra, promoción, gestión y administración de los activos a cambio de una comisión de mercado. Entre los acuerdos de socios, destaca un período de intransmisibilidad, derechos de acompañamiento y opciones de compraventa entre socios y la forma de determinación del precio, en caso de concurrir ciertas condiciones.

El 2 de agosto de 2024 se suscribió un pacto de inversión y de socios con Cedarville Spain, S.L.U. (Avenue) respecto a la sociedad Waterton Invest, S.L., que desarrolla un proyecto inmobiliario en las Lomas del Flamenco (Málaga) y asimismo se da entrada en su propiedad a Neinor Homes, S.A. que suscribe un incremento de capital dinerario por importe de 1.399 miles de euros (Nota 11), que le otorgan una participación de hasta un 20% en la misma, así como se subroga en el 20% de los créditos ante Waterton Invest, S.L. que ostentaban varios fondos asesorados por la compañía Avenue Europe International Management, L.P. por importe de 2.078 miles de euros, modificándose el acuerdo de gestión de la urbanización y posterior desarrollo del proyecto inmobiliario inicialmente suscrito en 2021 entre Waterton Invest, S.L. y Neinor Homes, S.A. Como es habitual en los pactos de socios, en el mismo se regulan las condiciones de salida de socios del capital y a la vez de modo indisoluble en su calidad de prestamistas, se establecen derechos de acompañamiento y arrastre, derecho preferencial de compra por parte del accionista que pretende vender, o el accionista que asume los gastos de gestión, entre otros aspectos.

El 20 de septiembre de 2024, el entonces accionista único de Promociones Hábitat, S.A., indirectamente Bain Capital, alcanzó un acuerdo con la Sociedad Dominante que adquiere el 10% de

la citada sociedad por importe de 31,6 millones de euros (Nota 11), así como firman las partes en dicho momento un pacto de socios junto a un acuerdo para la gestión comercial de los activos inmobiliarios de la sociedad participada por ambos, contrato regulador que incluye la asunción por Bain Capital de todos los costes transicionales, así como un acuerdo para la prestación de servicios de administración, resultado de los cuales la mayor parte del personal de Promociones Hábitat, S.A. fue traspasado a Neinor Homes, S.A. con fecha 1 de octubre de 2024.

Con fecha 18 de diciembre de 2024, se adquirió por 142 miles de euros las participaciones representativas del 27% del capital de la sociedad Harmony Holding Iberia, S.L., (Nota 11) perteneciendo el resto a la sociedad Ameris España BTS I, S.L., suscribiéndose un pacto de socios, un acuerdo de asesoramiento estratégico y un acuerdo de gestión de activos con Neinor Homes, S.A. en la misma fecha, como socio industrial, que supervisará el diseño, la concesión de licencias, la comercialización y la construcción de una promoción de uso residencial.

Adicionalmente, con fecha 10 de julio de 2024, el Grupo alcanzó un acuerdo con Octopus Real Estate a través de Octopus Rental Retirement Living Strategy para el desarrollo de un portfolio de viviendas encuadradas en la tipología “senior living” que se hará a través de un vehículo de coinversión, estando prevista una inversión de aproximadamente 200 millones de euros por ambas partes si bien el vehículo no se encuentra formalizado al cierre del ejercicio 2025, habiéndose suscrito un pacto de socio regulador de las materias indicadas similares a acuerdos explicados en apartados anteriores.

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

Salidas del perímetro-

Ejercicio 2025

Con fecha 4 de marzo de 2025 se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid la liquidación de Quabit Comunidades, S.L., sin que haya tenido un efecto significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Asimismo, con fecha 5 de mayo de 2025, el Grupo ha llegado a un acuerdo con un tercero para la venta de las sociedades Europa Rental Homes Propco, S.L.U. y Sundowner Holding Iberia, S.L.U., ambas tenedoras de inversiones inmobiliarias, ubicadas en Alovera y Sevilla. La compraventa se ha formalizado en escritura pública el 1 de julio de 2025, fecha en la que se ha producido la pérdida de control sobre dichas sociedades (Notas 9 y 14).

Ejercicio 2024

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

Variaciones en el porcentaje de participación-

El 24 de junio de 2025 se ha elevado a público la ampliación de capital en la sociedad asociada Brick Opportunities, S.L., por un importe nominal de 290 miles de euros, con una prima de emisión total de 2.610 miles de euros. La Sociedad Dominante no ha acudido a la ampliación en proporción a su participación previa, lo que ha resultado en una dilución de su porcentaje en el capital social del 50% al 20%, manteniendo, no obstante, una influencia significativa sobre la gestión de la mencionada sociedad.

2.9. Oferta pública de adquisición voluntaria sobre AEDAS Homes, S.A.

Con fecha 16 de junio de 2025, el Grupo a través de la sociedad dependiente Neinor DMP Bidco, S.A.U. (“Oferente”), participada en un 100% por Neinor DMP Holdco, S.A.U. y esta a su vez en un 100% por Neinor Homes, S.A., había anunciado la solicitud de autorización de una Oferta Pública de Adquisición de acciones voluntaria (“OPA”, “Oferta”) por importe de 1.070 millones de euros para adquirir el 100% de Aedas Homes, S.A., y que supone un precio de 24,485 euros por acción. El 21 de julio de 2025 la CNMV admite a trámite la mencionada solicitud. Con fecha 9 de julio de 2025, la contraprestación inicial de la Oferta se ajustó a 21,335 euros por acción tras descontar los dividendos aprobados por la Junta General de Aedas Homes, S.A. El importe máximo a abonar inicialmente por el Grupo ascendía a 932 millones de euros, aproximadamente.

Como parte de la operación, el fondo americano Castllake (titular del 79,02% del capital de Aedas Homes, S.A. a través de la sociedad Hipoteca 43 Lux, S.à r.l.) había suscrito un acuerdo firme e irrevocable para aceptar la OPA con la totalidad de su participación. Dicho acuerdo resultaba firme y solo podía desistirse en los términos comunicados a la CNMV con fecha 16 de junio de 2025, esto es, si el oferente desistía de la oferta en los términos previstos en el artículo 33 del Real Decreto 1066/2007 o el plazo de aceptación de la Oferta no se había iniciado en o antes de la fecha en la que se cumplieran 12 meses desde la firma del compromiso irrevocable por un motivo distinto al anuncio de una o más ofertas competidoras. Hipoteca 43 Lux, S.à r.l. se comprometía irrevocable e incondicionalmente a no aceptar ni negociar ninguna oferta de terceros salvo que:

- El oferente desistiera de su oferta en los términos previstos en el artículo 33 del Real Decreto 1066/2007;
- La Oferta quedara sin efecto por no haberse verificado el cumplimiento de alguna de las condiciones a las que se sujeta su eficacia, sin que el Oferente hubiera renunciado a su cumplimiento en los términos previstos en el artículo 33.3 del Real Decreto 1066/2007;
- La Oferta no fuera autorizada por la CNMV;
- Se produjera la resolución del compromiso irrevocable.

Finalidad de la operación

Con esta operación, el Grupo aspira a crear un líder más relevante en el sector residencial en España, con una dimensión y escala suficientes para atraer mayor capital tanto nacional como internacional, con el fin de dar una respuesta a la creciente escasez de oferta residencial en el país. Todo ello se entiende que contribuirá a incrementar el ritmo de producción de vivienda nueva, alcanzar una mayor escala tanto nacional como internacional y mejorar la eficiencia en un mercado caracterizado actualmente por una elevada demanda.

Condiciones de la Oferta Pública de Adquisición (OPA)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del Real Decreto 1066/2007, la Oferta estaba sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- (i) Que las instrucciones de aceptación de la Oferta comprendieran, al menos, 32.775.001 acciones de Aedas, representativas del 75% de su capital social.
- (ii) Que la Junta General de Accionistas del Grupo autorizara la Oferta a los efectos del artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital.
- (iii) Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1 del Real Decreto 1066/2007, se obtuviera la autorización de la CNMC a la concentración económica resultante de la Oferta, con los efectos previstos en dicho artículo.
- (iv) Que, durante el periodo comprendido entre la fecha del anuncio previo y la finalización del plazo de aceptación de la Oferta, Aedas y sus filiales no hubieran suscrito (o acordado realizar) nuevas adquisiciones o transmisiones —ya sea de forma directa o indirecta y por cualquier título, incluyendo, a efectos aclaratorios, proyectos de colaboración público-privada— de bancos de suelo por un valor total (incluidos gastos e impuestos) superior a (i) 25 millones de euros de forma individual; o (ii) 50 millones de euros de forma agregada.
- (v) Que Aedas no llevara a cabo (ni acuerde llevar a cabo), ya sea de forma directa o indirecta a través de sus filiales, entre la fecha de este anuncio previo y la finalización del plazo de aceptación de la Oferta:
 - Nuevas emisiones o suscripciones de instrumentos financieros, tales como bonos, pagarés u otras formas de financiación, ni disposiciones adicionales bajo líneas de crédito existentes.
 - Refinanciaciones o reestructuraciones de su endeudamiento corporativo.
 - Reembolsos, recompras o amortizaciones anticipadas de emisiones o instrumentos financieros en circulación.

Como se detalla en los apartados siguientes de esta Nota, el Consejo de Administración acordó renunciar expresamente a las condiciones previstas en los puntos iv) y v) anteriores, relativas tanto a las restricciones sobre adquisiciones o transmisiones de bancos de suelo por encima de los umbrales establecidos como a las limitaciones sobre determinadas operaciones de financiación corporativa. En consecuencia, dichas condiciones dejaron de formar parte del régimen suspensivo de la Oferta, que quedó sujeta exclusivamente al cumplimiento de la condición de aceptación mínima prevista en los términos aprobados.

La Oferta no tenía carácter de exclusión. No obstante, en caso de cumplirse los requisitos legales aplicables, el oferente podría ejercer el derecho de venta forzosa (squeeze-out) sobre las acciones restantes, lo que daría lugar a la exclusión de cotización de Aedas Homes, S.A. a partir de la liquidación de dicha operación.

Financiación de la Oferta

La financiación de la Oferta se sustentaba, en primer lugar, en fondos propios del Grupo, que disponía de recursos por un importe aproximado de 469 millones de euros. Estos fondos proceden de las ampliaciones de capital ejecutadas en junio y octubre de 2025, que aportaron conjuntamente unos 365 millones de euros (Nota 16.1), así como de la emisión adicional de bonos corporativos garantizados, realizada en los mismos términos y condiciones que la emisión inicial (Nota 18.2), y de la caja generada por la actividad ordinaria. En segundo lugar, la operación se complementa con financiación ajena, proveniente de una emisión de bonos senior garantizados por un importe nominal máximo de 488 millones de euros en su Serie A, instrumentada al amparo del Contrato de Emisión y Compra de Bonos suscrito el 16 de junio de 2025 entre Neinor DMP Bidco, S.A.U. y Apollo Capital Solutions B.V., posteriormente modificado entre otros aspectos en cuanto al importe de la Serie A hasta alcanzar un importe de 503 millones de euros (Nota 18.2).

De conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1066/2007, Neinor DMP Bidco, S.A.U. había constituido las garantías que aseguraba el cumplimiento íntegro de sus obligaciones en la primera fase de la OPA ya liquidada el 22 de diciembre de 2025. Por un lado, un depósito de efectivo indisponible por importe de 500 millones de euros en una cuenta abierta en Banco Santander, S.A. Dicho depósito tenía la consideración de garantía financiera conforme al Real Decreto-Ley 5/2005. Asimismo, Neinor DMP Bidco, S.A.U. había presentado dos avales bancarios a primer requerimiento por un importe agregado de 432 millones de euros, aproximadamente, emitidos a partes iguales por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Santander, S.A., los cuales estaban intervenidos notarialmente. El coste de emisión y mantenimiento de dichos avales ha ascendido a 8.265 miles de euros, que incluye el coste correspondiente a los nuevos avales emitidos vinculados a la OPA posterior y descrita en esta misma Nota, figurando el coste devengado en 2025 correspondiente a la primera fase de la OPA en el epígrafe “Servicios exteriores” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2025 (Notas 23.3 y 24).

Cumplimiento de las condiciones y liquidación de la Oferta

El 17 de julio de 2025, Neinor DMP Bidco, S.A.U. presentó ante la CNMC la solicitud de autorización de la concentración económica relativa a la potencial adquisición por parte del Grupo del control exclusivo de Aedas Homes, S.A. Con fecha 25 de septiembre de 2025, la CNMC resolvió autorizar en primera fase y sin compromisos la referida operación de concentración.

El 23 de septiembre de 2025, el Grupo recibió la notificación de la resolución de Comercio Internacional e Inversiones, en la que se comunicaba que se había acordado archivar la solicitud de autorización de inversión extranjera presentada por Neinor DMP Bidco, S.A.U., al no estar dicha adquisición sujeta a autorización previa en materia de control de inversiones extranjeras.

El 20 de octubre de 2025, la Junta General de Accionistas, convocada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante el 24 de septiembre de 2025, ha aprobado la adquisición por parte del Grupo de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Aedas Homes, S.A.

En ejecución de dicho acuerdo, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante había fijado el 21 de noviembre de 2025 el precio de la oferta pública de adquisición voluntaria en 21,335 euros por acción, atendiendo a su carácter voluntario y a que dicho precio ha sido determinado libremente por el Oferente, de conformidad con lo previsto en el artículo 13.5 del Real Decreto 1066/2007, coincidiendo asimismo con el importe pactado con Castl lake en su compromiso irrevocable de aceptación. En esa misma fecha, el Consejo ha acordado que en la oferta lanzada el 26 de noviembre de 2025 (“oferta inicial” en adelante), en caso de que las aceptaciones no hayan alcanzado el 50 % de los derechos de voto de Aedas Homes, S.A., excluyendo los correspondientes a Castl lake, se formulará una oferta pública de adquisición obligatoria dirigida al resto del capital social a un precio equitativo de 24 euros por acción, correspondiente al límite inferior del rango de cotización del valor antes de la firma del acuerdo con Castl lake, conforme al artículo 9.4 c) del Real Decreto 1066/2007. Asimismo, el Consejo ha decidido renunciar a determinadas condiciones adicionales inicialmente previstas en la Oferta (puntos iv) y v) del apartado anterior), relativas a la restricción de adquisiciones o transmisiones de bancos de suelo por encima de los umbrales establecidos, así como a la limitación de determinadas operaciones de financiación corporativa. En consecuencia, la Oferta inicial quedaba sujeta únicamente a la condición de aceptación mínima, consistente en que las declaraciones de aceptación representen, al menos, el 75 % del capital y los derechos de voto de Aedas Homes, S.A., condición que se consideraría cumplida con la adhesión formal de Castl lake en la primera fase de la OPA en virtud del cumplimiento previsto del acuerdo alcanzado en el que se plasmaba su compromiso irrevocable, firmado en el mes de junio de 2025 sujeto a ciertas condiciones suspensivas.

Con fecha 26 de noviembre de 2025, el Consejo de la CNMV autorizó la Oferta inicial a un precio de 21,335 euros por acción, al entender que sus términos se encontraban ajustados a la normativa vigente y que el contenido del folleto explicativo presentado el 25 de noviembre de 2025 resultaba suficiente.

El plazo de aceptación de la Oferta inicial era de 15 días naturales contados a partir del día hábil bursátil siguiente a la fecha de publicación del primer anuncio de la Oferta. El Oferente publicó el primer anuncio de la Oferta el 26 de noviembre de 2025. Conforme a lo anterior, la CNMV informó, mediante comunicación de otra información relevante de fecha 27 de noviembre de 2025 que el plazo de aceptación de la Oferta se extiende desde el día 27 de noviembre de 2025 hasta el día 11 de diciembre de 2025, ambos incluidos.

El 17 de diciembre de 2025, la CNMV comunicó que la oferta voluntaria inicial había sido aceptada por el 79,20% del capital, incluyendo la participación de Castlelake (titular del 79,02% del capital a través de Hipoteca 43 Lux, S.à r.l.). Como consecuencia de ello, y conforme a la normativa aplicable, la oferente Neinor DMP Bidco, S.A.U. quedaba obligada a formular una OPA posterior sobre el resto de los accionistas a un precio equitativo que se denomina OPA obligatoria posterior.

El 22 de diciembre de 2025 se ha producido la liquidación de la Oferta Pública voluntaria por parte de Neinor DMP Bidco, S.A.U. que ha adquirido 34.610.761 acciones de Aedas Homes, S.A., representativas del 79,20 % de su capital social, lo que ha supuesto un desembolso de 738 millones de euros por parte de la Oferente, utilizando los fondos derivados de su operativa, ampliación de capital y la financiación externa descrita a tal efecto. Como consecuencia del régimen transitorio aplicable conforme al artículo 32.2 del Real Decreto 1066/2007, Neinor DMP Bidco, S.A.U. no ha podido ejercer temporalmente los derechos políticos correspondientes al exceso de su participación accionarial sobre el umbral del 30%, hasta la autorización de la segunda oferta por parte de la CNMV que ha tenido lugar el 28 de enero de 2026. No obstante, a 31 de diciembre de 2025, los derechos de voto ejercitables por Neinor DMP Bidco, S.A.U., aun situándose en el 30%, han sido superiores a los del resto de los accionistas (20,8%) y han representado, por tanto, más del 50% de los derechos de voto ejercitables totales en dicha fecha, por lo que, desde el 22 de diciembre de 2025, Neinor DMP Bidco, S.A.U. ostenta una participación de control efectiva sobre el grupo Aedas Homes, S.A.

Política de dividendos y remuneración a los accionistas

El Grupo no mantendrá la política de dividendos de Aedas Homes, S.A. En adelante, se determinarán las distribuciones en función de las necesidades y objetivos globales del Grupo, sin establecer un porcentaje fijo de reparto ni importes mínimos anuales. La futura política de retribución al accionista quedará sujeta a revisión continua, pudiendo el *pay-out* resultar inferior, igual o superior al actual, según las circunstancias financieras y estratégicas que se valoren en cada momento.

Órganos de administración, dirección y control

Tras la liquidación de la oferta pública de adquisición en su primera fase, el Grupo ha adaptado la estructura de gobierno corporativo de Aedas Homes, S.A. a su nueva condición de sociedad controlada, reconfigurando su consejo de administración, que ha pasado a estar compuesto por seis miembros, en línea con los estatutos sociales y las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas.

Asimismo, el Grupo ha simplificado la estructura de comisiones del consejo de Aedas Homes, S.A., suprimiendo determinadas comisiones y asumiendo las funciones de auditoría y control a través de la comisión de auditoría del propio Grupo, de conformidad con la normativa aplicable, con el objetivo

de alinear su modelo de gobierno corporativo, reforzar la coordinación entre ambas sociedades y optimizar su estructura de gobierno.

Oferta pública de adquisición obligatoria y posterior

Dado que el precio de la Oferta Inicial no había tenido la consideración de equitativo a efectos del artículo 9 del Real Decreto 1066/2007 y que dicha oferta no había alcanzado una aceptación superior al 50 % de los derechos de voto a los que se dirigía (excluyendo los correspondientes a Castl lake), el Oferente ha formulado una oferta pública de adquisición posterior dirigida a los restantes accionistas a un precio equitativo, de conformidad con lo previsto en la Ley 6/2023, de los Mercados de Valores, y en el Real Decreto 1066/2007. Dicha oferta se ha formulado a un precio de 24 euros por acción y se dirige a un máximo de 9.089.239 acciones representativas del capital social, lo que supone un importe total máximo a desembolsar de aproximadamente 218 millones de euros.

Neinor DMP Bidco, S.A.U ha presentado ante la CNMV el 22 de diciembre de 2025, junto a la solicitud de la oferta pública de adquisición obligatoria, las garantías necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de pago derivadas de la citada Oferta posterior, consistentes en un depósito de efectivo indisponible por importe de 118 millones de euros en una cuenta abierta en Banco Santander, S.A. (Notas 15, 24 y 28), así como en avales bancarios a primer requerimiento por un importe agregado de 100 millones de euros en total, emitidos a partes iguales por Banco Santander, S.A. y BBVA.

El 23 de diciembre de 2025 la CNMV admitió a trámite la solicitud de OPA obligatoria posterior que ha sido finalmente aprobada con fecha 28 de enero de 2026, siendo el plazo de aceptación de la misma por parte de los accionistas minoritarios desde el 30 de enero hasta el 27 de febrero de 2026, ambos días incluidos. Asimismo, con fecha 2 de febrero de 2026, el Consejo de Administración de Aedas Homes, S.A. ha emitido una opinión favorable sobre dicha Oferta Pública de Adquisición obligatoria, en los términos anteriormente descritos.

Asignación provisional del precio de adquisición (“PPA”) de la OPA inicial

Como resultado de la combinación de negocios descrita, el Grupo ha reconocido una diferencia negativa de consolidación provisional, de conformidad con la NIIF 3, determinada como la diferencia entre la contraprestación transferida y el valor razonable de los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos, considerando la participación de los socios externos. A continuación, se presenta el detalle de su determinación a partir del balance consolidado a 31 de diciembre de 2025 del grupo adquirido:

	Notas Memoria	Miles de euros		
		Valor contable	Ajustes	Valor razonable
Activo corriente:				
Existencias	13	1.561.234	238.961	1.800.195
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	55.096	-	55.096
Inversiones financieras en empresas asociadas corto plazo	24	6.059	-	6.059
Inversiones financieras con terceros corto plazo	-	5.807	-	5.807
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	-	228.011	-	228.011
Activo no corriente:				
Marcas, patentes y otros intangibles	7	-	10.300	10.300
Inmovilizado intangible	7	2.927	-	2.927
Inmovilizado material	8	5.819	-	5.819
Inversiones inmobiliarias	9	14.324	-	14.324
Activos por derechos de uso	10	3.312	-	3.312
Inversiones financieras en empresas asociadas largo plazo	11 y 24	113.184	33.492	146.676
Inversiones financieras con terceros largo plazo	-	10.498	-	10.498
Activos por impuestos diferidos	21.7	51.455	4.106	55.561
Pasivo corriente:				
Provisiones corto plazo	17	(27.900)	(5.393)	(33.293)
Deudas con entidades de crédito c/p	18	(356.654)	-	(356.654)
Obligaciones y otros valores negociables c/p	18	(276.481)	-	(276.481)
Otros pasivos financieros c/p	18	(38.875)	-	(38.875)
Acreeedores comerciales y otros pasivos corrientes	-	(498.017)	-	(498.017)
Pasivo no corriente:				
Provisiones largo plazo	17	-	(11.031)	(11.031)
Deudas con entidades de crédito l/p	18	(9.078)	-	(9.078)
Obligaciones y otros valores negociables l/p	18	(1.144)	-	(1.144)
Otros pasivos financieros l/p	18	(5.320)	-	(5.320)
Pasivos por impuesto diferido	21.7	(3.265)	(62.734)	(65.999)
Valor razonable de activos netos identificables		840.992	207.701	1.048.693
Valor razonable de activos netos identificables adquiridos (79,2%)				830.565
Contraprestación desembolsada				(738.421)
Ajuste por resultados materializados entre el 22/12/2025 – 31/12/2025				1.514
Diferencia negativa de consolidación provisional a 31/12/2025				93.658

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

La diferencia negativa de consolidación que se pone de manifiesto se ha reconocido de manera provisional, dentro de la ventana de un año existente señalada por la norma para realizarla de modo definitivo. La adquirente puede reconocer determinados activos y pasivos que la adquirida no haya reconocido previamente en sus estados financieros por haberlos generado internamente y haber cargado los costes pertinentes a gastos. El reconocimiento inicial de la combinación de negocios no

se considerará completo, al menos, hasta la finalización de la auditoría legal del Grupo Aedas Homes, S.A., correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de marzo de 2026, lo que permitirá concluir de manera definitiva la valoración de los activos netos adquiridos. En consecuencia, a la fecha actual, el período de medición permanece abierto, con la excepción de la valoración de la marca y de los activos inmobiliarios (existencias e inversiones inmobiliarias), cuyas valoraciones se han determinado sobre la base de informes elaborados por expertos independientes contratados por la Dirección (Brand Finance y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., respectivamente), siendo en el último caso los mismos expertos que efectúan determinadas valoraciones para el Grupo a 31 de diciembre de 2025, incorporando, cuando ha resultado procedente, ajustes para reflejar la totalidad de los costes necesarios para su pleno desarrollo, acordes a su grado de desarrollo a la fecha de adquisición. Los intereses minoritarios han sido valorados tomando como referencia el valor provisional determinado de los activos netos adquiridos (Notas 2.6 y 16.5).

Identificación y valoración de activos intangibles en el PPA

Como resultado del proceso de asignación del precio de adquisición (“PPA”), se ha determinado el valor razonable de la marca registrada a nombre de Aedas Homes, S.A. mediante la aplicación de la metodología *relief from royalty*, que estima el valor actual de los ahorros de royalties futuros atribuibles a la titularidad del activo, netos de impuestos y descontados a una tasa que refleja su riesgo específico. La valoración ha sido realizada por un experto independiente especializado, considerando proyecciones de ingresos y supuestos coherentes con las condiciones de mercado y con la información disponible a la fecha de adquisición. La vida útil se ha estimado en tres años, atendiendo al período durante el cual se prevé la utilización efectiva de la marca en relación con los activos subyacentes adquiridos (producto en curso y producto terminado actualmente en comercialización), coherente con el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos asociados.

Asimismo, se han identificado y valorado determinados contratos de gestión de activos inmobiliarios (*asset management*) suscritos por la sociedad adquirida, Aedas Homes, S.A., con determinadas sociedades asociadas, en la medida en que generan flujos de efectivo futuros para el Grupo y cuyo reconocimiento es independiente de la posibilidad de separación del negocio. El valor razonable de dichos contratos se ha determinado por la Dirección mediante la aplicación de un modelo de descuento de flujos de caja, utilizando la metodología del *Multi-Period Excess Earnings Method* (MPEEM), sobre la base de la estimación de los ingresos y costes directamente atribuibles a la prestación de los servicios asociados a cada contrato, considerando únicamente los flujos atribuibles a terceros. Asimismo, en la valoración se ha considerado una vida útil de seis años, coherente con el horizonte temporal en el que se espera la finalización de las entregas de los activos inmobiliarios cuya gestión constituye el objeto de dichos contratos. Las incertidumbres asociadas al grado de ejecución y cumplimiento de las obligaciones contractuales se han incorporado en la estimación de los flujos de efectivo proyectados, sin que haya resultado necesario introducir ajustes específicos adicionales en la tasa de descuento aplicada.

—

Dado que la Oferta Pública voluntaria del grupo Aedas Homes, S.A. se ha liquidado el 22 de diciembre de 2025, el Grupo ha tomado como base la información financiera consolidada a 31 de diciembre de 2025, ajustándola por las principales operaciones realizadas entre la fecha de adquisición y el cierre del ejercicio a efectos de la contabilización inicial de la combinación de negocios; los efectos derivados de la actividad de la adquirida durante dicho periodo no son significativos, si bien a continuación se presenta el impacto de los ajustes efectuados en la cuenta de pérdidas y ganancias y en el estado de flujos de efectivo consolidado correspondientes a dicho intervalo temporal.

Cuenta de pérdidas y ganancias / Balance consolidado	Miles de Euros
Importe neto de la cifra de negocios	11.667
Coste de ventas	(10.715)
Otros gastos de explotación (*)	(925)
Gastos de personal (*)	(933)
Otros ingresos y gastos (*)	(99)
Resultado financiero (*)	(500)
Impuesto sobre sociedades (*)	(9)
	(1.514)
Tesorería	(19)
Proveedores y otras cuentas por pagar	1.533
	1.514

(*) Importes determinados mediante el prorrateo de los importes contabilizados en cada epígrafe, imputando únicamente la parte proporcional correspondiente al periodo comprendido entre la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2025, en función del número de días hábiles de dicho periodo sobre el total de días hábiles del mes.

Estado de flujos de efectivo consolidado	Miles de Euros
Flujos de efectivo de actividades de explotación	3.136
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-
Flujos de efectivo de actividades de financiación	(3.155)
	(19)

Si la combinación de negocios anteriormente mencionada se hubiera realizado al comienzo del ejercicio 2025, el importe neto de la cifra de negocios y el resultado del ejercicio del grupo Aedas Homes, S.A. hubiera sido aproximadamente el siguiente, considerando a estos efectos la totalidad (100%) del negocio adquirido:

	Miles de Euros
Importe neto de la cifra de negocios	1.036.824
Resultado del ejercicio	157.823

Los Administradores del Grupo consideran que estas cifras proforma representan una aproximación razonable a lo que sería el desempeño anual del nuevo grupo combinado y un punto de referencia inicial para la comparación de ejercicio futuros y se han tomado de la información publicada con carácter periódica de modo trimestral no auditada.

Consolidación fiscal y régimen especial de neutralidad

El perímetro de consolidación fiscal en España del grupo Aedas Homes, S.A., durante el ejercicio fiscal comprendido entre el 1 de abril de 2025 y 31 de diciembre de 2025, no se ha visto alterado tras la liquidación de esta oferta, en la medida en que su entidad dominante a 1 de abril de 2025 ("Hipoteca 43, S.a.r.l"), ha sido sustituida por Aedas Homes, S.A. con efectos retroactivos a 1 de abril de 2025 y hasta el 31 de diciembre de 2025.

Asimismo, con fecha 1 de enero de 2026 se ha producido la ruptura del grupo de consolidación de Aedas Homes, S.A. y, en consecuencia, se han incorporado al grupo de consolidación fiscal estatal número 5/20, las siguientes sociedades: Neinor DMP Bidco, S.A.U, Neinor DMP Holdco S.A.U., Aedas Homes, S.A. las sociedades dependientes Aedas Homes Opco, S.L.U, Aedas Homes Living, S.L.U, Aedas Homes Canarias S.L.U, Aedas Homes Rental, S.L.U, Aedas Homes Servicios Inmobiliarios, S.L.U. y Live Virtual Tours, S.L.U (Notas 4.13 y 21.1).

Esta integración del grupo fiscal de Aedas Homes, S.A. se hará en aplicación del régimen fiscal especial de neutralidad previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, y, en particular, a lo dispuesto en su artículo 74.3. Los principales efectos de la aplicación de dicho régimen serán las siguientes:

- Las eliminaciones pendientes de incorporación no se integrarán en las bases imponibles individuales de las entidades del grupo cuya dominante es Aedas Homes, S.A. en el ejercicio en el que tiene lugar la extinción del grupo.
- Los gastos financieros netos pendientes de deducir que asuman las entidades que se incorporan al nuevo grupo fiscal, se deducirán con el límite del 30 por ciento del beneficio operativo de todas ellas, teniendo en cuenta las eliminaciones e incorporaciones que correspondan.
- Las bases imponibles negativas pendientes de compensación de las entidades que se incorporan al nuevo grupo fiscal, podrán ser compensadas por este con el límite de la suma de las bases imponibles positivas generadas por las propias entidades que se incorporan al nuevo grupo fiscal, teniendo en cuenta las eliminaciones e incorporaciones que correspondan.

2.10 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2024 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

No obstante lo indicado anteriormente, la comparabilidad de la práctica totalidad de los epígrafes del balance consolidado se ve afectada por la liquidación de la oferta pública de adquisición formulada sobre Aedas Homes, S.A. el 22 de diciembre de 2025 (Notas 2.8 y 2.9) que ha supuesto la incorporación de sus activos y pasivos al perímetro de consolidación a partir de la fecha de adquisición que coincide con la toma de control y el reconocimiento de una diferencia negativa de consolidación con carácter provisional en el resultado del ejercicio 2025. En consecuencia, los saldos presentados a 31 de diciembre de 2025 incluyen el efecto de dicha operación, circunstancia que debe ser tomada en cuenta a efectos de la comparación interanual de los estados financieros consolidados, así como de la información incluida en las notas de la presente memoria consolidada (Nota 2.9).

2.11 Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

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

	Miles de Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Bases de reparto:		
Resultado del ejercicio – Ganancia/(Pérdida)	212.032	(19.708)
Distribución:		
A Reserva legal	21.137	-
A Reservas voluntarias	161.956	-
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	28.939	(19.708)
	212.032	(19.708)

Según se indica en la Nota 16.1, la sociedad Dominante viene realizando devoluciones de aportación de capital a sus accionistas mediante la reducción del valor nominal de las acciones, en ejecución de los acuerdos previamente adoptados en Junta de Accionistas.

4. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración:

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

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. El coste de la combinación se determina por la agregación de los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.

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

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

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

Si con posterioridad a la obtención del control se producen transacciones de venta o compra de participaciones de una subsidiaria sin pérdida del mismo, los impactos de estas transacciones sin cambio de control se contabilizan en patrimonio y no se modifica el importe del Fondo de Comercio de consolidación.

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

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

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

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

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

En lo que respecta al proceso de asignación del precio entre los activos y pasivos adquiridos, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se miden a su valor razonable en la fecha de adquisición. El valor razonable se define como «el precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición».

En relación con los activos por derecho de uso, la adquirente reconoce, en la fecha de adquisición, los activos y pasivos por arrendamiento correspondientes a los contratos de arrendamiento vigentes en la entidad adquirida, con excepción de aquellos cuyo vencimiento se produce dentro de los doce meses posteriores a dicha fecha o que se refieren a activos de escaso valor. Los pasivos por arrendamiento

se miden por el valor actual de los pagos pendientes, descontados utilizando la tasa incremental de endeudamiento de la adquirente vigente en la fecha de adquisición, como si se tratara de arrendamientos nuevos, reconociéndose los activos por derecho de uso por un importe equivalente, ajustado, en su caso, por la existencia de condiciones contractuales favorables o desfavorables respecto a las de mercado.

Asimismo, el adquirente puede reconocer activos y pasivos que el adquirido no tenía previamente reconocidos en sus estados financieros, como es el caso de las marcas y los derechos contractuales con clientes, que se reconocen de manera independiente cuando resultan identificables y se espera que contribuyan a la generación de beneficios económicos futuros, atendiendo a su carácter separable o a la existencia de derechos contractuales o legales. En concreto,

- Las marcas identificadas se reconocen inicialmente por su valor razonable a la fecha de adquisición, determinado mediante técnicas de valoración generalmente aceptadas, basadas en las hipótesis y proyecciones basadas en la utilización del activo adquirido reflejado a su vez en el plan de negocio y, en concreto, de acuerdo a su más alto y mejor uso. Cuando la marca presenta una vida útil definida, se amortiza en función del horizonte temporal del plan de negocio de la sociedad adquirida y a un ritmo que refleje el patrón de consumo de los beneficios económicos futuros, así como cualquier consideración relativa a la renovación de dicha marca. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, las marcas se someten a test de deterioro cuando existen indicios de pérdida de valor y, si tuvieran vida útil indefinida, al menos con carácter anual.
- Si una entidad establece relaciones con sus clientes mediante contratos, se considera que dichas relaciones surgen de derechos contractuales. Por lo tanto, los contratos con clientes y las correspondientes relaciones con clientes adquiridos en una combinación de negocios cumplen el criterio contractual legal, incluso aunque las cláusulas de confidencialidad u otros términos del contrato prohíban la venta o traspaso de un contrato separadamente de la adquirida. Dichos contratos y relaciones con clientes son objeto de identificación y valoración, imputándose con posterioridad a resultados durante la vida de los contratos.

Respecto a los activos inmobiliarios adquiridos en la combinación, los mismos han sido valorados tomando como base el valor de mercado determinado por un experto independiente, Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. a 31 de diciembre de 2025, con los mismos criterios explicados en la Nota 4.7 e incorporando la totalidad de los costes necesarios para su terminación y venta y determinando adecuadamente su valor neto de realización.

Los costes previstos en el futuro en los que ni la adquirente ni la adquirida están obligadas a incurrir, para llevar a cabo su plan de cese de una actividad de una adquirida o para terminar la relación laboral o reubicar a los empleados de una adquirida no constituyen pasivos en la fecha de adquisición. Entre los costes de adquisición se encuentran los honorarios satisfechos a terceros por la búsqueda de sociedades objetivo, consultores, valoradores, asesores legales y contables, costes generales de carácter administrativo incluyendo los de personal interno ligado a la realización de adquisiciones, así como costes de registro y emisión de instrumentos financieros y de patrimonio. Los costes relacionados con la adquisición se imputan a la cuenta de resultados consolidada en el período en que se incurren y reciben los servicios, con la excepción de los costes asociados a la emisión de instrumentos de patrimonio u otros instrumentos financieros para la financiación de la adquisición ya que se contabilizan como patrimonio en el primer caso de acuerdo con lo establecido por NIC 32 y se consideran en la contabilización de la deuda a coste amortizado y posteriormente en el cálculo del tipo de interés efectivo bajo IFRS 9 en el segundo caso.

Los planes de incentivos o recompensas de empleados de la entidad adquirida devengados a la fecha de la adquisición son considerados en el momento de la adquisición. Cuando el adquirente reemplaza dichos incentivos o recompensas del empleado del adquirido, ya sea la totalidad o una parte de la medida basada en el mercado de las recompensas de reemplazo del adquirente, se incluye en la medición de la contraprestación transferida en la combinación de negocios. La única excepción es cuando el adquirente reemplaza voluntariamente las recompensas del adquirido que, de otro modo, habrían caducado como consecuencia de la combinación de negocios, debiendo prestarse atención a la asignación de las recompensas en la contraprestación y las asociadas al servicio posterior a la combinación.

La NIIF 3 exige que la adquirente reconozca un pasivo contingente asumido en una combinación de negocios a la fecha de adquisición si se trata de una obligación presente que surge de sucesos pasados; y su valor razonable puede medirse con fiabilidad. Por lo tanto, la adquirente reconoce un pasivo contingente asumido en una combinación de negocios en la fecha de adquisición incluso si no es probable que se requiera una salida de recursos que incorporen beneficios económicos para liquidar la obligación. Según el principio del valor razonable de la NIIF 3, la existencia de una obligación presente implica que el riesgo tiene un valor razonable, ya que la entidad pagaría racionalmente para eliminarlo. Esto es así independientemente de la probabilidad de los resultados. El pasivo continuará reconociéndose por no menos del valor razonable determinado hasta su liquidación o vencimiento (incluso si se convierte en una provisión que se reconocería por un importe menor según la NIC 37). Tras el reconocimiento inicial y hasta que el pasivo se liquide, cancele o expire, la adquirente debe medir un pasivo contingente reconocido en una combinación de negocios al mayor de los siguientes importes: el importe que se reconocería de acuerdo con la NIC 37; el importe inicialmente reconocido menos, si procede, el importe acumulado de los ingresos reconocidos de acuerdo con los principios de la NIIF 15.

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

Los activos contingentes no se reconocen en su caso.

La obligación legal de lanzar una oferta pública de adquisición por la participación restante en la entidad adquirida por parte del adquirente sólo debe ser reconocida como un pasivo por la adquirente si la obligación resulta en un pasivo financiero o un contrato oneroso. Los pasivos o activos que no son contractuales (como los impuestos a las ganancias que se crean como resultado de requisitos legales impuestos por los gobiernos) no son pasivos o activos financieros. El Grupo no ha registrado pasivo alguno en relación con la OPA obligatoria posterior en su segunda fase al no existir al cierre obligación alguna firme para el Grupo. La obligación legal de realizar la oferta no es una obligación contractual evidenciada por un instrumento financiero y no procede reconocer por tanto ningún pasivo financiero. A 31 de diciembre de 2025, se reflejan los intereses externos del grupo adquirido en la partida "Intereses minoritarios" del patrimonio neto consolidado.

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

En una combinación de negocios, los intereses minoritarios pueden valorarse a su valor razonable o, alternativamente, por su participación proporcional en los activos netos identificables de la entidad adquirida. El Grupo ha optado por valorar los intereses minoritarios a su valor razonable en la fecha de

adquisición, de modo que el importe reconocido correspondiente a los socios externos refleja el valor razonable de su participación en los activos netos identificables de la entidad adquirida en dicha fecha, de acuerdo con la valoración provisional realizada.

El periodo de valoración es el periodo posterior a la fecha de adquisición durante el que la adquirente puede ajustar los valores provisionales reconocidos en una combinación de negocios. El periodo de valoración comienza en la fecha de adquisición y finaliza cuando la adquirente obtiene la información que estaba buscando sobre hechos y circunstancias que existían en la fecha de adquisición o cuando constata que no va a poder obtener más información. Sin embargo, el periodo de valoración no puede ser superior a un año desde la fecha de adquisición. Si la contabilización inicial de una combinación de negocios no está finalizada al final del periodo financiero en que la combinación ocurre, la adquirente reconoce en sus estados financieros y desgloses importes provisionales de las partidas para los que la contabilización está incompleta. Los cambios que resulten de la obtención por parte de la adquirente de información adicional sobre hechos y circunstancias que existían en la fecha de adquisición, y que se produzcan dentro del periodo de valoración (que puede ser, como máximo, de un año desde la fecha de adquisición), se reconocen como ajustes en la contabilización original de la adquisición, con carácter retroactivo (Nota 2.9). Una vez finalizado el periodo de valoración, la contabilización de una combinación de negocios sólo puede modificarse para corregir un error. La adquirente está obligada a considerar todos los factores pertinentes para determinar si la información obtenida tras la fecha de adquisición debería traducirse en un ajuste de los importes provisionales reconocidos o si dicha información se deriva de hechos acaecidos con posterioridad a la fecha de adquisición. Se consideran factores pertinentes la fecha en que se obtiene la información adicional y el hecho de que la adquirente pueda aducir una razón para modificar los importes provisionales.

4.2 Activos intangibles e inmovilizado material

Activos intangibles

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

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

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

Inmovilizado material

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

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

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

Los intereses y otras cargas financieras incurridos durante el periodo de construcción del inmovilizado material se consideran como mayor coste del inmovilizado en curso.

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

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

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

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

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

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

A estos efectos, el Grupo considera posibles indicios de deterioro causados por factores externos, aquellos relativos a cambios significativos en las condiciones económicas, de mercado o regulatorias, o variaciones adversas en los valores de mercado o en los tipos de descuento, y, los que son considerados internos, están relacionados con daños, obsolescencia tecnológica o física, o modificaciones en el uso o en la operatividad de los activos.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, las entidades consolidadas registran la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en periodos anteriores y ajustan, en consecuencia, los cargos futuros en concepto de su amortización. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en

libros por encima de aquél que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

Patentes, licencias, marcas y otros derechos similares

Los criterios contables aplicables al reconocimiento, valoración, amortización y, en su caso, deterioro de las marcas que han surgido en una combinación de negocios, se describen en la Nota 4.1.

4.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

Un cambio en la intención de uso de un activo clasificado como existencias no proporciona evidencia suficiente para su clasificación como inversión inmobiliaria. Así, tiene lugar una transferencia entre inventarios e inversiones inmobiliarias cuando hay un cambio en el uso de un activo evidenciado por el comienzo de un contrato de arrendamiento sobre el mismo o la existencia de un plan de comercialización aprobado tras su aparcamiento en una EDAV, en cuyo caso se produciría la transferencia de existencias a inversiones inmobiliarias. Si se produce el comienzo de un nuevo desarrollo inmobiliario sobre el citado activo inmobiliario para su posterior venta, por su parte se realizaría la transferencia de inversiones inmobiliarias a existencias. En el caso de transferencia de un elemento desde inventarios a inversiones inmobiliarias para contabilizarlo a su valor razonable, cualquier diferencia entre el mismo y su importe en libros anterior se reconocerá en resultado del periodo. Cuando el Grupo decide la venta de un activo clasificado en inversiones inmobiliarias sin desarrollo inmobiliario posterior, se mantiene clasificado como inversión inmobiliaria hasta su enajenación, salvo que pueda considerarse que cumple los requisitos de NIIF 5 para su reclasificación al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance consolidado. En cualquiera de los casos, cuando se produce el registro contable de dicho resultado, de acuerdo a lo descrito en la nota 4.14, se clasifica en el epígrafe “Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, neto de los costes de transacción y comerciales asociados, en su caso. Por otro lado, si se decidiera sobre el activo clasificado en inversiones inmobiliarias un nuevo desarrollo inmobiliario para su posterior explotación vía arrendamiento, el activo permanecería así clasificado como inversión inmobiliaria durante el citado desarrollo.

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se determina, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes no vinculados al Grupo (CBRE Valuation Advisory, S.A. y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.). En la determinación del valor de mercado las valoraciones de los expertos independientes han considerado lo establecido en los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of

Chartered Surveyors (RICS) Valuation – Global Standards 2020 (RICS Red Book), de conformidad con los Estándares Internacionales de Valoración publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo es, principalmente, el Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow, en adelante, “DCF”). Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc. En este sentido, se ha aplicado la técnica DCF anteriormente descrita considerándose, posteriormente, la liquidación de los activos a medida que finalizaban los respectivos contratos de arrendamiento.

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

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

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

4.4 Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos

El Grupo evalúa los contratos de arrendamiento y reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los que es el arrendatario, excepto para arrendamientos a corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de bajo valor, considerándose como tales aquellos cuyo valor actual del activo subyacente, evaluado de forma individual en la fecha de inicio del contrato, es inferior a 5 miles de euros, aproximadamente.

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

La amortización se calcula aplicando el método lineal sobre el coste del activo por derecho de uso. Las dotaciones anuales en concepto de amortización del derecho de uso se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, utilizando el método lineal a lo largo del menor entre el plazo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente.

En cuanto al reconocimiento de los pasivos por arrendamiento, inicialmente, se registra como el valor actualizado de los pagos por arrendamientos pendientes de pago a la fecha. Dichos pagos son descontados utilizando una tasa de interés implícita en el arrendamiento. Posteriormente, el pasivo financiero es actualizado incrementando su valor en libros en base al gasto financiero registrado

contra el epígrafe de “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, y reduciendo el importe en base a los pagos por arrendamientos realizados.

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

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

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

Para los activos inmobiliarios alquilados, según lo ya indicado en el apartado 4.3 anterior, al estar los mismos ligados a una explotación económica, la metodología más apropiada se considera el descuento de flujos de caja considerando los ingresos y gastos de la propia actividad del activo determinados por su situación arrendaticia, determinándose en el momento de expiración del contrato o considerando los períodos en todo caso de obligado cumplimiento, un valor de salida, determinado por la capitalización a perpetuidad de la renta del último año analizado o bien una renta de mercado, una vez analizadas las características y condiciones contractuales de los activos, considerando la renta constante. Por su parte el “yield” empleado como tasa de descuento vendrá determinado por el exigido por el mercado en el momento de la valoración considerando las especificidades de los activos. La valoración se realiza por expertos independientes.

4.6 Arrendamientos

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

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

4.7 Existencias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a desarrollar o en desarrollo, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

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

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

A 31 de diciembre de 2025, al igual que en 2024, la totalidad de sus activos clasificados como “Development”, han sido objeto de valoración por un experto independiente, habiéndose tomado dicho valor como referencia a la hora de evaluar la existencia de deterioros contables a registrar, sin que su efecto sea significativo en el conjunto. Asimismo, los activos “Legacy”, que son producto terminado, han sido objeto de estudio interno para determinar el valor recuperable de los mismos en base a comparables de mercado.

A este respecto, los aspectos más significativos de la metodología en las valoraciones de los ejercicios 2025 y 2024 se describen a continuación.

Activos Development

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

Por último, se ha llevado a cabo el cálculo de la tasa de descuento asociada a cada proyecto en función de la situación urbanística en la que se encuentren en ese momento las promociones, realizándose un análisis de sensibilidad respecto a la misma. Las tasas de descuento aplicadas varían en función del estadio de desarrollo del activo (de mayor a menor tasa en la medida que se trata de suelo sin iniciar su desarrollo, en construcción con preventas o terminado), oscilando en unos rangos entre 6% (para producto en curso con preventas) y 20% (para algunos suelos urbanos) (mismos rangos en el ejercicio 2024).

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

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

- No se han considerado ventas anticipadas antes del inicio de la construcción de las promociones.

- Se ha estimado que un 70% - 75% de las ventas (preventas sobre plano, en contrato privado de compraventa) se llevarán a cabo durante la construcción de las promociones, llevándose a cabo las ventas restantes dentro de los 9 meses posteriores a la finalización de las mismas.
- No se han considerado incrementos de precios de venta respecto a los precios de mercado existentes a la fecha actual.
- Se estima que, entre el tiempo necesario para la redacción del proyecto y consecución de la licencia de obra, construcción y entrega del proyecto, como la finalización de la comercialización y venta de las unidades pueden transcurrir unos 33/36 meses, aunque el plazo puede llegar a ser de 50 meses en el caso de suelos urbanizables con gestión y urbanización pendiente.

En cuanto a los activos construidos por el Grupo que finalmente se clasifican como inversiones inmobiliarias, estos se valoran siguiendo los criterios descritos en la Nota 4.3.

4.8 Deudores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales se registran inicialmente a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes estimados que no son recuperables.

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

4.9 Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles según el criterio indicado en la Nota 4.14, y que se regula en los correspondientes contratos de compraventa, se registra en la cuenta “Anticipos de clientes” dentro del epígrafe de “Otros pasivos corrientes” del pasivo del balance consolidado al cierre del ejercicio.

4.10 Instrumentos financieros

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

En los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

Activos financieros

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

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

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

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

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

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo. Los activos financieros incluidos en la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto se registrarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor

razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

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

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

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

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

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

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

Epígrafe/partida	Importe bruto a 31.12.2025	Pérdida esperada a 12 meses (%) (*)	Pérdida esperada a 31.12.2025	Importe neto a 31.12.2025
Activos financieros corrientes y no corrientes (Nota 12)	120.691	0% - 3%	(1.197)	119.494
Clientes venta operaciones singulares (Nota 14)	53.574	3%	(1.607)	51.967
Anticipos a proveedores y acreedores (Nota 14)	26.582	0% - 3%	(353)	26.229
Otras cuentas por cobrar (Nota 14)	53.333	0% - 3%	(864)	52.469
Efectivo y otros líquidos equivalentes (Nota 15)	803.201	0,08%	(460)	802.741
Total	1.057.381		(4.481)	1.052.900

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

Una dotación estimada de 1.050 miles de euros ha sido registrada con cargo al epígrafe “Variación de las provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2025 (Nota 14). La pérdida esperada así calculada por importe de 4.481 miles de euros se encuentra registrada en cada epígrafe descrito anteriormente del balance consolidado.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

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

Pasivo financiero y patrimonio neto

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

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

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

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

Instrumentos de capital

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

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

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

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

Préstamos bancarios y otra financiación no bancaria

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

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

Instrumentos de cobertura

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Grupo mantiene formalizados instrumentos financieros de cobertura (Notas 12, 18 y 28).

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

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

- Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta

al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período. Como consecuencia de la contratación del bono a tipo de interés fijo en el ejercicio 2024 y su posterior ampliación en el ejercicio 2025 (Nota 18.2), se ha venido registrando una interrupción parcial de la cobertura en los ejercicios 2024 y 2025 (Nota 12).

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

Acreedores comerciales

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

En relación a las operaciones de confirming sin recurso, las mismas (también denominadas “reverse factoring”) son analizadas conforme a la sustancia económica de los acuerdos entre las partes, con el fin de concluir si la deuda comercial debe ser clasificada como deuda financiera dentro del balance consolidado y si los flujos deben ser clasificados como financieros u operativos en el estado de flujos de efectivo. En la medida en que no existan cambios sustanciales en las condiciones de la deuda comercial (por ejemplo, modificaciones en el vencimiento, en el importe o en los tipos de interés, en su caso), el hecho de que, tras la operación de confirming el nuevo acreedor legal pase a ser una entidad financiera en lugar del acreedor comercial original no modifica la sustancia económica de la deuda, la cual se origina por las actividades de explotación del Grupo. El Grupo ha adoptado dicha política de clasificación (Nota 18.1).

4.11 Acciones de la Sociedad Dominante

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

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante poseía 232.450 acciones propias (al 31 de diciembre de 2024 disponía de 380.854 acciones propias) y ninguna de las sociedades dependientes o asociadas poseían acciones propias adicionales (Nota 16.4).

4.12 Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37, excepto los adquiridos en el contexto de una combinación de negocios, en cuyo caso se registran a su valor razonable.

Las provisiones (que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre

contable) se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Provisiones por garantía

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

Provisiones para impuestos

Cuando no existe incertidumbre significativa sobre el importe del impuesto sobre beneficios, los intereses y sanciones derivados de un retraso deliberado en su pago deben tratarse separadamente del impuesto: los intereses como gasto financiero y las sanciones como gasto de explotación. Por el contrario, cuando existe una incertidumbre significativa sobre el importe del impuesto a pagar, y el retraso en el pago se produce en el contexto de un procedimiento o discusión con la Administración tributaria, los intereses y sanciones asociados forman parte del tratamiento fiscal incierto y pueden considerarse como gasto por impuesto sobre beneficios.

Provisiones por procedimientos jurídicos

Para la determinación de la mejor estimación del importe a provisionar, el Grupo basa su juicio en un análisis detallado de las circunstancias específicas de cada procedimiento, apoyándose, cuando resulta necesario, en informes elaborados por expertos independientes, incluidos peritos y asesores legales, que aportan una valoración técnica de cara a determinar la probabilidad de ocurrencia y el alcance económico de los distintos desenlaces posibles. Adicionalmente, el Grupo complementa dicho análisis con su experiencia histórica en procedimientos de naturaleza similar, contribuyendo así a la identificación del importe más probable del eventual desembolso.

4.13 Impuesto sobre las ganancias

Todas las sociedades del Grupo, excepto las sociedades dependientes Neinor Península, S.L.U. y Neinor Sur, S.A.U., venían tributando a partir de los ejercicios iniciados el 1 de julio de 2015 como Grupo Fiscal número 02115BSC conforme a lo establecido por la Norma Foral 11/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, del Territorio Histórico de Bizkaia. El Grupo Fiscal estaba encabezado por el anterior accionista de la Sociedad Dominante, Neinor Holdings, S.L.U. (Nota 21.1). Las sociedades dependientes Neinor DMP Bidco, S.A.U, Neinor DMP Holdco S.A.U. por su parte tributan en régimen individual en el ejercicio 2025.

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

Por otro lado, el grupo de consolidación fiscal con número 5/20, con Neinor Península, S.L.U. como sociedad cabecera, está formado por el resto de las sociedades que componen el Grupo Neinor

Homes a excepción de Parque Las Cañas, S.L.U. En el ejercicio 2023, se incorporó al Grupo fiscal Rental Homes Holdco, S.L.U. Con fecha 23 de febrero de 2022, tuvo lugar la fusión por absorción de 62 sociedades que componían el Grupo con Neinor Península, S.L.U. y, en consecuencia, se realizaron las comunicaciones oportunas quedando muchas de las sociedades absorbidas acogidas al régimen FEAC. Con fecha 19 de abril de 2022, se incorporaron al grupo fiscal las siguientes Sociedades del Grupo: Neinor Sardes Rental, S.L.U. y Global Izara, S.L.U. Asimismo, durante el ejercicio 2025 se ha comunicado a la Agencia Tributaria la incorporación al Grupo fiscal estatal de Bluewood Holding Iberia, S.L.U. (Nota 2.8) y la exclusión de las sociedades dependientes Rental Homes NX Propco, S.L.U., Sundowner Holding Iberia, S.L.U. y Europa Rental Homes Propco, S.L.U. tras las enajenaciones de las participaciones en dichas sociedades (Notas 2.8. y 9).

Por tanto, hasta la adquisición del grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9), el Grupo contaba con dos grupos de consolidación fiscal en materia de Impuesto sobre Sociedades. Un grupo de consolidación fiscal foral (País Vasco) encabezado por Neinor Homes, S.A. y otro grupo estatal con Neinor Península, S.L.U. como cabecera.

Con fecha 1 de enero de 2026 se ha producido la ruptura del grupo de consolidación de Aedas Homes, S.A. y, en consecuencia, se han incorporado al grupo de consolidación fiscal estatal número 5/20, las siguientes sociedades: Neinor DMP Bidco, S.A.U, Neinor DMP Holdco S.A.U., Aedas Homes, S.A. las sociedades dependientes Aedas Homes Opco, S.L.U, Aedas Homes Living, S.L.U, Aedas Homes Canarias S.L.U, Aedas Homes Rental, S.L.U, Aedas Homes Servicios Inmobiliarios, S.L.U. y Live Virtual Tours, S.L.U (Notas 2.9 y 21.1).

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

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

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

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

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

No obstante, lo anterior:

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

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

La variación de estimado en relación con cuentas de provisión por contingencias fiscales asociadas al impuesto sobre las ganancias se registra como un gasto de impuesto de sociedades en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, incluyendo sanciones e intereses financieros asociados a actas recurridas en su caso.

4.14 Ingresos y gastos

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

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

Promociones inmobiliarias

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

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

entiende que la operación tiene sustancia comercial cuando se haya cobrado una parte sustancial del precio, o existen avales por los importes pendientes o bien cláusulas de penalidad de modo que la plusvalía se encuentre garantizada con la indemnización establecida contractualmente y ésta ha sido satisfecha, entre otros aspectos. En caso contrario, no se considera que la venta queda perfeccionada a los efectos de su registro contable. Si la venta realizada ha quedado sujeta al cumplimiento de alguna condición suspensiva genuina, no se reconoce la venta hasta que tiene lugar dicho cumplimiento.

Los criterios empleados para el registro de las transmisiones de activos en inversiones inmobiliarias coinciden asimismo con los detallados en el párrafo anterior. De acuerdo con la práctica sectorial habitual, algunos contratos de ventas de propiedades inmobiliarias pueden incluir clausulado de rentas garantizadas y/o precio contingente que tienen la consideración de precio variable (earn-outs) y se contabilizan de acuerdo a los requisitos establecidos en IFRS 15, registrándose los correspondientes activos y pasivos asociados a los pagos esperados de acuerdo al valor esperado o importe más probable de los mismos reconociendo cualquier cambio de estimación en la cuenta de resultados consolidada del periodo.

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

El coste asignado a las unidades de venta de una promoción inmobiliaria se determina asignando a cada unidad objeto de venta la parte de los costes totales de la promoción que resulta de aplicar a los mismos la misma proporción que representa su precio de venta sobre el valor estimado del conjunto de la promoción (criterio isomargen). En el caso de ventas de suelo con carácter parcial, la segregación del coste del suelo vendido respecto al resto que permanece se realiza asimismo de acuerdo con un criterio de isomargen calculado en función de la edificabilidad y precios de los distintos usos atribuidos.

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

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

Respecto a los costes de obtención de contratos de venta de naturaleza incremental, básicamente costes comerciales de agentes de la propiedad inmobiliaria, los mismos son registrados como un

derecho de cobro hasta que se produce la escrituración de cada unidad de venta (momento en el que se reconoce la totalidad del gasto como coste de venta), al ser reembolsables en caso de no llegar a buen fin las ventas plasmadas en contratos privados de compraventa. Podrían existir otros gastos de carácter necesario e incremental a la firma de los contratos privados de compraventa (como los asociados por indicativo legal a los avales entregados en garantía de los anticipos recibidos de cliente) cuya activación no resulta práctica, pero que podría reevaluarse en función de la evolución del coste de la financiación a futuro, si se entendiera que contribuyera a una mejor correlación de ingresos y gastos. El gasto asociado no activado en 2025 en relación a costes de este tipo ha ascendido a 1.138 miles de euros (1.177 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) registrado bajo el epígrafe “Servicios exteriores” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Contratos de construcción

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios de construcción cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, en base al método del producto, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. Dicha información suelen ser las certificaciones de obra emitidas y firmadas de conformidad por el cliente. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro.

Ingresos del segmento de gestión de activos o Asset management

Los ingresos derivados de los contratos de gestión de activos y de promoción delegada formalizados con sociedades asociadas (Nota 2.6) se reconocen y facturan en la sociedad del Grupo que presta los servicios de gestión (la Sociedad Dominante), originándose los hechos económicos subyacentes que originan dichos servicios en las sociedades asociadas. El reconocimiento del ingreso se realiza a medida que se produce el devengo de los servicios prestados, de conformidad con lo establecido en los contratos, que regulan el método de determinación del ingreso para cada tipo de servicio, reconociéndose de forma progresiva en el caso de los servicios de gestión de la construcción, en función de las certificaciones de obra aprobadas en la sociedad asociada como medida fiable del grado de avance, y en un momento determinado en el caso de los servicios financieros o de comercialización, vinculado al cumplimiento de los hitos contractuales correspondientes.

Ingresos por alquiler

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

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

Ingresos financieros

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

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los socios o accionistas a recibir el pago han sido establecidos. Por su parte los gastos de reducción de capital se registran contra reservas de la Sociedad dominante.

4.15 Costes por intereses

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el Grupo ha capitalizado intereses financieros en existencias por importe de 4.736 miles de euros. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, el Grupo capitalizó intereses financieros en existencias por importe de 7.017 miles de euros (Notas 4.7 y 13).

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

4.16 Resultado de explotación

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

4.17 Indemnizaciones por despido

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

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

El Grupo registra una provisión de reestructuración al cierre del ejercicio en sus cuentas anuales consolidadas si se cumple que existe un plan formal detallado (que incluye la identificación de las sociedades, localizaciones, funciones/puestos de trabajo afectados y número de empleados sujetos al plan) así como se ha creado la expectativa válida en los afectados de que el plan será llevado a cabo y se implementará anunciándose sus principales características. Si dichas circunstancias se cumplen con posterioridad al cierre del ejercicio, se desglosa la situación en las cuentas anuales consolidadas como un hecho posterior.

En las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, el Grupo ha registrado un gasto por indemnizaciones por importe de 728 miles de euros, siendo

el importe de la provisión registrada asociada a dicho gasto de 410 miles de euros a dicha fecha (a 31 de diciembre de 2024 el Grupo tenía un gasto registrado por importe de 569 miles de euros por ese concepto, siendo el importe de la provisión registrada de 33 miles de euros).

4.18 Estado de flujos de efectivo consolidados

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

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

No existen transacciones no monetarias relacionadas con operaciones de explotación, inversión y/o financiación significativas que, por no haber dado lugar a variaciones de efectivo no hayan sido incluidas en el estado de flujos de efectivo y deban ser informadas separadamente por ser significativas, aparte de las operaciones relativas a la entrega de acciones enmarcadas dentro del plan de incentivos a 3 años con vencimiento en diciembre de 2023, liquidado en su totalidad en el primer semestre de 2025 (Notas 4.21 y 16.4), así como las subrogaciones de los préstamos promotores (Nota 18.1).

4.19 Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

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

4.20 Clasificación corriente y no corriente

El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Así, los activos se clasifican como activos corrientes si se espera que sean realizados en un periodo inferior a 12 meses después de la fecha del balance consolidado. Los saldos de clientes y obra ejecutada pendiente de certificar u otros activos financieros vinculados al ciclo de explotación, pero para los que su cobro podría superar los 12 meses, se clasifican como corrientes independientemente de que su periodo de realización sea superior a un año, en la medida en que se considera que forman parte del ciclo normal de explotación del Grupo, con independencia de su vencimiento. En caso contrario, se clasifican como activos no corrientes.

Del mismo modo, se clasifican como "Pasivo corriente" aquellos pasivos financieros y/o comerciales, tanto con terceros como con partes vinculadas, que están directa o indirectamente asociadas a dichas existencias, aun cuando su vencimiento supere el año. De esta forma, se mantiene el equilibrio entre activos y pasivos vinculados al mismo ciclo corriente de explotación, aportando una representación fiel del "fondo de maniobra" o "capital circulante" asociado a la operativa real del negocio inmobiliario.

Para la deuda financiera o asimilada en la que existen clausulado de aceleración o vencimiento anticipado en caso de incumplimiento de determinadas condiciones o de producirse un cambio de control o de calificación crediticia, a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas, el Grupo evalúa su cumplimiento a efecto de su clasificación al cierre del ejercicio así como desglosa su evaluación de cumplimiento en los próximos 12 meses.

Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses o porque se espera serán objeto de renovación a vencimiento son los siguientes:

	Miles de Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Existencias de ciclo largo	1.089.498	519.625
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	27.848	1.373
Activos financieros corrientes (Nota 12)	773	-
Total activos corrientes	1.118.119	520.998
Deudas con entidades de crédito (asociado a existencias del ciclo largo) (Nota 28)	127.773	137.194
Otros pasivos corrientes	67.462	26.966
Total pasivos corrientes	195.235	164.160

4.21 Planes de incentivos

Plan de incentivos pagadero en acciones ("LTIP")

La Junta General de Accionistas aprobó en abril de 2020 un plan de incentivos en acciones, valorado entre 8 y 12 millones de euros y vigente hasta el 31 de diciembre de 2022. Estaba dirigido a consejeros ejecutivos y directivos de la Sociedad Dominante seleccionados por el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El cumplimiento del plan se evaluaba al 50% por el EBITDA ajustado y al 50% por el Retorno Total para el Accionista, con mínimos exigidos y posibilidad de un sobrebonus del 150%. Las acciones obtenidas debían mantenerse un año sin vender por parte de los consejeros ejecutivos, y el incentivo incluía requisitos de permanencia y una cláusula de devolución en ciertos casos. Durante el ejercicio 2022 venció el citado plan de incentivos y en el ejercicio 2023 se produjo la primera entrega en acciones asociada al mismo, por importe de 2.773

miles de euros, sin que tuviera efecto patrimonial, registrándose asimismo las obligaciones fiscales asociadas a la entrega de las acciones con cargo a reservas. En el ejercicio 2024 se produjo la segunda entrega de acciones asociada al mismo por importe de 1.507 miles de euros. Asimismo, en el ejercicio 2025, ha tenido lugar la última entrega por importe de 1.480 miles de euros (Nota 16.4).

Plan de incentivos pagadero en metálico ("MIP")

En el ejercicio 2023, el Grupo aprobó un nuevo plan de incentivos pagadero en metálico, con un coste máximo de hasta 17,5 millones de euros, cuyo devengo se extenderá desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2025 y cuyos beneficiarios serán consejeros que tengan funciones ejecutivas y los miembros del equipo directivo de Neinor Homes, S.A. y de su grupo de sociedades que sean expresamente invitados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. La métrica de medición del cumplimiento del plan es el Retorno Total para el Accionista (RTA), definido como dividendos repartidos, reducción de capital social y cancelación de autocartera por Neinor Homes, S.A., todos ellos alineados con el plan estratégico 2023-2027, previo cumplimiento del 85% del EBITDA ajustado establecido, al ser el parámetro clave o llave, para entenderse que procede su devengo. El importe que ha sido desembolsado hasta el ejercicio 2025 relativo al mencionado plan, sin incluir el importe devengado de dicho ejercicio, asciende a 10,2 millones de euros, aproximadamente. A 31 de diciembre de 2025, se ha registrado el importe devengado de 4.167 miles de euros en el epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (4.580 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) con abono al epígrafe "Otros pasivos corrientes" del balance consolidado adjunto (Notas 23.2 y 25). Durante el primer semestre del ejercicio 2026 está previsto que el Consejo de Administración apruebe la distribución del importe devengado en el ejercicio 2025 en su totalidad.

Planes de incentivos procedentes de Aedas Homes, S.A.

Aedas Homes, S.A. cuenta con un plan de incentivos a largo plazo dirigido a consejeros ejecutivos, personal directivo y empleados clave, consistente en la entrega de acciones liberadas de la sociedad y condicionado al cumplimiento de determinados indicadores de desempeño. De conformidad con lo previsto en el clausulado del reglamento del plan de incentivos, la liquidación de la oferta pública de adquisición sobre el grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9), que supone un cambio de control, ha determinado la liquidación anticipada del plan. Como consecuencia de lo anterior, el incentivo se liquidará en efectivo durante el ejercicio 2026, por el importe que resulte exigible en función de la parte proporcional devengada conforme a las condiciones establecidas en el propio plan. A 31 de diciembre de 2025, el importe estimado y provisionado asciende a 7.521 miles de euros, figurando clasificado en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del balance consolidado (Nota 16.4).

4.22 Transacciones con vinculadas

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

En caso de que se pusiesen de manifiesto diferencias significativas entre el precio establecido y el valor razonable de una transacción realizada entre empresas vinculadas, esta diferencia tendría la consideración de distribución de resultados o aportación de fondos entre la Sociedad y la mencionada sociedad vinculada y como tal sería registrada con cargo o abono a una cuenta de reservas. En caso de corresponderse con operaciones mantenidas con otros accionistas de la vinculada, éstas serán registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en proporción a la participación que los otros accionistas ostenten en la fecha de la operación. No obstante, durante los ejercicios 2024 y 2025 no se han producido operaciones de estas características.

4.23 Remuneración de la Alta Dirección

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

5. Beneficio/Pérdida por acción

5.1 Beneficio / Pérdida básica por acción

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

	31.12.2025	31.12.2024
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante (miles de euros)	123.250	62.008
Número medio ponderado de acciones en circulación (en miles) (*) (Nota 16.4)	84.019	74.588
Beneficio / (Pérdida) básica por acción (euros)	1,467	0,831

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el beneficio y/o la pérdida diluida por acción del Grupo coincide básicamente con el beneficio y la pérdida básica por acción, dado que el impacto de las retribuciones en acciones en dicho cálculo como única variable que afecta a la misma no es significativo (Nota 4.21 y 16.4).

6. Información por segmentos

6.1 Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura atendiendo a las distintas líneas de negocio del Grupo, cuya actividad se desarrolla prácticamente en su totalidad en España. No obstante, tras la adquisición del grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9), el Grupo cuenta con sociedades de nueva creación en Portugal y Andorra, que no han iniciado actividad a 31 de diciembre de 2025, así como con sociedades asociadas integradas por el método de la participación que operan en Luxemburgo.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre del ejercicio 2025 y teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

Development

La principal actividad del Grupo consiste en el desarrollo y venta de promociones inmobiliarias (Nota 1), incluidas dentro del capítulo "Development". Habitualmente, estos proyectos se realizan sobre suelo finalista, es decir, terrenos que ya disponen de los permisos urbanísticos necesarios para su edificación. No obstante, en algunos casos el Grupo puede adquirir suelos que aún no son finalistas,

cuyos pagos pueden quedar condicionados a la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas u otros hitos. Las posibles ventas anticipadas de estos suelos no finalistas también se registran dentro del capítulo “Development”. Asimismo, el Grupo cuenta con determinados activos considerados no estratégicos, clasificados bajo la denominación “Legacy”, cuyas ventas se incluyen en el capítulo “Otros / Corporativo”. Por último, los ingresos correspondientes a bienes o servicios de construcción se encuentran recogidos dentro de esta actividad, en la medida que se trate de ingresos derivados de la prestación de servicios de construcción a terceras partes.

Rental

En el ejercicio 2020 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante aprobó el desarrollo de una nueva línea de negocio de alquiler de viviendas promovidas por el Grupo, con el objetivo de alcanzar aproximadamente 4.500 unidades en un plazo de cinco años. Esta actividad se consideraba complementaria al negocio principal de promoción residencial. La estrategia se consolidó mediante diversas adquisiciones y la constitución de nuevas sociedades dedicadas al desarrollo de esta línea de negocio en los ejercicios 2020, 2021 y 2022.

Durante el ejercicio 2023, el Consejo de Administración del Grupo, en el marco de su nuevo plan de negocio, reconsideró el peso relativo de las distintas líneas de actividad. En particular, la línea de negocio de Rental (Build to Rent) se caracteriza por ser intensiva en capital y por implicar una mayor exposición a las fluctuaciones en los valores de los activos, por lo que se ha decidido otorgar un menor peso estratégico a esta actividad que, si bien no tiene la consideración de actividad discontinuada, en la práctica ha reducido su relevancia dentro del Grupo. En este contexto, se aprobó la venta de determinados activos inmobiliarios mantenidos para renta o para la obtención de plusvalías, aprovechando oportunidades de desinversión que permiten la cristalización de sus valores. A efectos de gestión, desde el 1 de enero de 2023 el Grupo clasifica bajo el epígrafe “Rental” los ingresos por rentas de alquiler y gestión de viviendas, las variaciones de valor en las plusvalías asociadas a los activos inmobiliarios que califican como inversiones inmobiliarias y se valoran a valor razonable conforme a la NIC 40, así como, en su caso, los resultados derivados de la venta de dichas inversiones inmobiliarias y la desinversión en activos, que si bien se clasifican dentro del epígrafe de existencias, están destinados a su venta en bloque a terceros especializados en la explotación de viviendas en alquiler, sin que existiesen contratos privados de compraventa previos.

En línea con este replanteamiento estratégico, durante los últimos ejercicios el Grupo ha venido avanzando en la ejecución de medidas orientadas a reducir progresivamente el peso de la actividad de Rental dentro de su perímetro operativo, lo que ha supuesto la cristalización gradual del valor asociado a la cartera de activos vinculados a esta línea de negocio. Durante los ejercicios 2024 y 2025, se han formalizado distintas operaciones de transmisión de activos y/o participaciones relacionadas con esta actividad, materializando las correspondientes plusvalías (Nota 9). Como consecuencia de ello, la actividad de Rental ha ido disminuyendo de forma significativa su relevancia relativa dentro del conjunto de operaciones del Grupo, siendo a la fecha su contribución residual a cierre del ejercicio 2025.

Asset management (AM)

La línea de negocio de Asset management (AM) se lanzó en marzo de 2023 para desplegar el exceso de capacidad operativa y mejorar el retorno sobre el capital para el accionista (Nota 4.21) mediante la potenciación de ingresos en base a los acuerdos de colaboración alcanzados con socios financieros para proporcionar un uso más efectivo del capital, administrando el banco de suelo del vehículo y cobrar una tarifa de administración a cambio de la gestión o promoción delegada. Los acuerdos de servicios tienen una estructura de tarifas fijas e incentivos según se ha explicado en la nota 4.14. Además, el Grupo se beneficia de la realización de ganancias y distribución de dividendos por parte del vehículo correspondiente.

Otros / Corporativo

En este capítulo se incluyen los ingresos y gastos que no pueden asignarse directamente a ninguna línea de negocio operativa, así como aquellos que derivan de decisiones o actividades con impacto global en el Grupo. Entre ellos se encuentran los gastos asociados a proyectos que afectan a varias líneas de negocio, las ventas de activos no estratégicos (legacy), y los ajustes de conciliación que surgen al comparar los resultados obtenidos según criterios de gestión con los estados financieros consolidados del Grupo.

6.2 Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

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

Los ingresos de cada segmento incluyen exclusivamente aquellos derivados de su actividad ordinaria y que pueden atribuirse directamente al mismo. En cuanto a los gastos, cada segmento comprende, por un lado, los costes directamente relacionados con su actividad (como el coste de ventas, los servicios exteriores o la variación de provisiones de tráfico) y, por otro, la parte que le corresponda de los gastos comunes del Grupo. Estos gastos comunes se distribuyen conforme a criterios objetivos y razonables de asignación, que pueden basarse, entre otros, en indicadores como las unidades gestionadas, el volumen de ventas o los ingresos generados por cada segmento. Este mismo criterio de reparto se aplica, en particular, a los gastos de personal.

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

En el ejercicio 2025, la diferencia negativa de consolidación provisional asignada a la adquisición del grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9) se ha asignado por segmentos en función de los valores de activos netos de pasivos adquiridos asociados a cada segmento.

El “EBITDA ajustado” es una medida financiera empleada por el Grupo que refleja su EBITDA al ajustar, principalmente, los gastos de crecimiento y los incentivos al personal, así como otros conceptos asociados al resultado de explotación que están vinculados a hechos o transacciones específicas no recurrentes por su propia naturaleza. En particular, los gastos de crecimiento se derivan de decisiones estratégicas puntuales, como la adquisición, exploración o desarrollo de nuevas líneas de negocio, mercados o proyectos que aún no generan flujos recurrentes; mientras que los incentivos al personal están asociados al cumplimiento de hitos excepcionales, tales como adquisiciones, desinversiones o desarrollos estratégicos concretos. Dado que ambos conceptos no forman parte del ciclo operativo ordinario del Grupo, se eliminan a efectos de reflejar de forma más adecuada su desempeño recurrente.

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

Información de segmentos

	Development (*)		Asset Management (AM)		Rental		Otros / Corporativo		Total Grupo	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada										
Ventas externas	680.295	442.584	16.271	6.353	7.682	36.826	385	930	704.633	486.693
Coste de las ventas	(500.089)	(307.793)	-	-	-	(24.939)	(1.188)	(730)	(501.277)	(333.462)
Resultado bruto del segmento	180.206	134.791	16.271	6.353	7.682	11.887	(803)	200	203.356	153.231
Gastos de personal (neto de refacturaciones)	(38.483)	(31.286)	(1.348)	(1.545)	(6.626)	(4.994)	(156)	(125)	(46.613)	(37.950)
Gastos de personal – Incentivos (Nota 23.2)	(8.628)	(5.579)	(148)	(43)	(567)	(179)	(29)	(7)	(9.372)	(5.808)
Servicios exteriores (neto de refacturaciones)	(66.110)	(42.790)	(12)	(344)	(1.244)	(3.103)	(72)	(101)	(67.438)	(46.338)
Variación de las provisiones de tráfico (Nota 23.5)	(5.403)	(1.000)	-	-	(1.140)	(4.294)	-	-	(6.543)	(5.294)
Otros ingresos de explotación	4.329	5.810	114	6	55	43	-	-	4.498	5.859
Variación del valor razonable de inversiones inmobiliarias (Nota 9)	-	-	-	-	386	7.554	-	-	386	7.554
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	-	-	-	-	(1.395)	437	-	-	(1.395)	437
Resultado por pérdida de control de participaciones (Nota 2.8)	-	-	-	-	(1.019)	(761)	-	-	(1.019)	(761)
Diferencia negativa de consolidación provisional (Notas 2.7 y 2.9)	66.573	-	27.085	-	-	-	-	-	93.658	-
Resultado financiero neto	(8.108)	(5.240)	(3.836)	11.821	(900)	(1.586)	(14.534)	5.253	(27.378)	10.248
Amortización del inmovilizado	(4.246)	(3.436)	-	-	(608)	(655)	(97)	(340)	(4.951)	(4.431)
Resultado antes de impuestos	120.130	51.270	38.126	16.248	(5.376)	4.349	(15.691)	4.880	137.189	76.747
Resultado financiero neto	8.108	5.240	-	(11.821)	900	1.586	14.534	(5.253)	23.542	(10.248)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	-	-	-	-	1.395	-	-	-	1.395	-
Amortización del inmovilizado	4.246	3.436	-	-	608	655	97	340	4.951	4.431
Gastos de personal – Incentivos (Nota 23.2)	8.628	5.579	148	43	567	179	29	7	9.372	5.808
Gastos de reestructuración de personal (neto de refacturaciones)	728	657	-	-	-	3	-	-	728	660
Gastos de crecimiento	17.607	2.127	-	-	-	-	-	-	17.607	2.127
Diferencia negativa de consolidación provisional (Notas 2.7 y 2.9)	(66.573)	-	(27.085)	-	-	-	-	-	(93.658)	-
Resultado explotación atribuido - grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9)	159	-	-	-	846	-	-	-	1.005	-
Dotación provisiones de existencias	3.322	-	-	-	-	-	980	-	4.303	-
Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación (Nota 11)	-	-	3.836	12.593	-	-	-	-	3.836	12.593
Diferencia valoración Alboraya (Egusa) (**)	-	9.996	-	-	-	-	-	-	-	9.996
EBITDA AJUSTADO	96.355	78.305	15.025	17.063	(1.060)	6.772	(51)	(26)	110.270	102.114

(*) Incluye bajo el segmento “Development” un importe de 41.476 miles de euros en el ejercicio 2025 correspondientes a ventas de suelos antes de su desarrollo y promoción inmobiliaria (8.629 miles de euros en el ejercicio 2024) (Notas 13 y 23.1).

(**) Se trata de los intereses reconocidos como consecuencia del acuerdo alcanzado en el ejercicio 2024 y cuya cuenta a cobrar se materializó en el segundo semestre de dicho ejercicio mediante la entrega de una serie de suelos por parte del deudor. En este sentido, se registró el ingreso financiero como parte del EBITDA Compañía ya que desde la fecha de combinación de negocios con Quabit Inmobiliaria, S.A., sociedad que tenía registrado el derecho de cobro al Ayuntamiento, en base a la expectativa de acuerdo vía negociada de manera paralela al proceso litigioso, se esperaba que esta cuenta por cobrar se materializara finalmente mediante la dación en pago de existencias, acuerdo que se alcanzó en junio de 2024 y materializado en su práctica totalidad mediante una dación en pago.

Las principales magnitudes del balance consolidado por segmentos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son las siguientes:

	Miles de euros									
	Development		Asset Management		Rental (*)		Otros / Corporativo		Total Grupo	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Balance consolidado (**)										
Activos no corrientes	67.334	32.839	169.378	45.038	57.567	131.762	152.392	83.757	446.671	293.396
Activos corrientes	2.565.667	985.190	12.376	34.950	79.225	33.381	826.739	378.384	3.484.007	1.431.905
Total activo	2.633.001	1.018.029	181.754	79.988	136.792	165.143	979.131	462.141	3.930.678	1.725.301
Deuda financiera no corriente	-	-	-	-	20.969	41.036	-	-	20.969	41.036
Deuda financiera corriente	416.737	144.982	-	-	2.717	8.270	-	-	419.454	153.252
Otros pasivos no corrientes	-	501	293.042	-	2.718	1.944	510.708	331.423	806.468	333.868
Otros pasivos corrientes	691.005	147.114	95.846	91	20.574	39.981	495.865	148.248	1.303.290	335.434
Total pasivo	1.107.742	292.597	388.888	91	46.978	91.231	1.006.573	479.671	2.550.181	863.590

(*) Los activos corrientes clasificados en "Rental" obedecen principalmente a los activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 9).

(**) Para una adecuada comparación de la información, se debe de considerar la combinación de negocios descrita en la Nota 2.9.

7. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 en el epígrafe "activos intangibles", desglosado por clase de activo, ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	Miles de Euros			
	Aplicaciones Informáticas	Propiedad Industrial	Marca y cartera de clientes	Total
Coste:				
Saldos al 31 de diciembre de 2024	5.358	19	8.176	13.553
Adiciones	798	6	-	804
Bajas	-	-	-	-
Adiciones por combinación de negocios (Nota 2.9)	2.927		10.300	13.227
Saldos al 31 de diciembre de 2025	9.083	25	18.476	27.584
Amortización acumulada:				
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(4.479)	(3)	(5.982)	(10.464)
Dotaciones	(535)	(2)	(2.732)	(3.269)
Bajas	-	-	-	-
Traspasos	-	-	538	538
Saldos al 31 de diciembre de 2025	(5.014)	(5)	(8.176)	(13.195)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2025	4.069	20	10.300	14.389

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

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

Las principales adiciones de los ejercicios 2025 y 2024 se corresponden con el desarrollo de la aplicación informática de gestión empleada por el Grupo. Asimismo, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen elementos de inmovilizado intangible entregados en garantía frente a ninguna obligación.

Al 31 de diciembre de 2025 existen elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados por valor de 12.405 miles de euros (3.774 miles de euros amortizados a 31 de diciembre de 2024).

8. Inmovilizado material

El movimiento habido en el epígrafe “Inmovilizado material” del balance consolidado durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y de 2024 respectivamente ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	Miles de Euros			
	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otro inmovilizado	Total
Coste:				
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1.133	6.258	2.995	10.386
Adiciones	-	219	86	305
Bajas	-	(650)	(257)	(907)
Traspasos	432	(215)	(20)	197
Adiciones por combinación de negocios (Nota 2.9)	4.614	613	592	5.819
Saldos al 31 de diciembre de 2025	6.179	6.225	3.396	15.800
Amortización acumulada:				
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(109)	(3.906)	(1.797)	(5.812)
Dotaciones	(22)	(692)	(217)	(931)
Bajas	-	587	245	832
Traspasos	-	114	9	123
Saldos al 31 de diciembre de 2025	(131)	(3.897)	(1.760)	(5.788)
Deterioro de valor:				
Saldos al 31 de diciembre de 2024	-	-	(590)	(590)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	-	-	(590)	(590)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2025	6.048	2.328	1.046	9.422

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros			
	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otro inmovilizado	Total
Coste:				
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1.133	6.364	2.928	10.425
Dotaciones	-	678	191	869
Bajas	-	(784)	(124)	(908)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1.133	6.258	2.995	10.386
Amortización acumulada:				
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(83)	(3.354)	(1.555)	(4.992)
Dotaciones	(26)	(1.054)	(357)	(1.437)
Bajas	-	502	115	617
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(109)	(3.906)	(1.797)	(5.812)
Deterioro de valor:				
Saldos al 31 de diciembre de 2023	-	-	(590)	(590)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	-	-	(590)	(590)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2024	1.024	2.352	608	3.984

Las principales adiciones del ejercicio 2025 y 2024 se corresponden con la activación de las nuevas instalaciones en los locales de venta del Grupo (“Neinor Store”), así como equipamiento informático y renovaciones en las oficinas del Grupo.

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

A 31 de diciembre de 2025, el inmovilizado material totalmente amortizado asciende a 3.998 miles de euros (2.461 miles de euros en el ejercicio 2024). En ambas fechas, el Grupo no tenía elementos de inmovilizado material entregados en garantía de ningún préstamo ni obligaciones frente a terceros, ni mantenía compromisos significativos de compra. Todos los activos incluidos en este epígrafe se encontraban situados en territorio español.

9. Inversiones inmobiliarias y activos no corrientes mantenidos para la venta

El movimiento habido en las inversiones inmobiliarias durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2024	131.743
Adiciones	2.784
Retiros	(7.728)
Traspasos a activos no corrientes mantenidos para la venta	(83.783)
Variaciones en el valor razonable	(1.057)
Adiciones por combinación de negocios (Nota 2.9)	14.324
Saldos al 31 de diciembre de 2025	56.283

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

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

A 31 de diciembre de 2025, el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance consolidado está compuesto por activos inmobiliarios destinados al arrendamiento. En este contexto, se incluyen, por un lado, los activos de la sociedad dependiente Neinor Sardes Rental, S.L.U., propietaria de seis promociones residenciales situadas en España (Madrid, Valdemoro, Badalona, Sabadell, Terrassa y Gerona), cuyo valor contable asciende a 42 millones de euros y que, a la fecha de cierre, se encuentran arrendadas con elevados niveles de ocupación. Asimismo, como consecuencia de la liquidación de la oferta pública de adquisición sobre el grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9), el Grupo ha incorporado inversiones inmobiliarias adicionales por importe de 14 millones de euros, correspondientes a promociones inmobiliarias en alquiler situadas en Andalucía, procediendo en su mayor parte de la adquisición, por parte de Aedas Homes, S.A., del 100% del capital social de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. (Grupo Priesa), en una combinación de negocios formalizada en el ejercicio 2024.

Asimismo, el movimiento del epígrafe consolidado “Activos no corrientes mantenidos para la venta” de detalla a continuación:

	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2024	-
Traspasos de inversiones inmobiliarias	83.783
Traspasos de otros activos	5.412
Salidas del perímetro de consolidación (Nota 2.8)	(30.849)
Variaciones en el valor razonable	1.443
Retiros por venta y otros movimientos	(39.556)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	20.233

El saldo de este epígrafe está formado por el valor contable de la promoción situada en Vitoria (Olarizu Homes), perteneciente a la sociedad dependiente Bluewood Holding Iberia, S.L.U. Asimismo, en el epígrafe “Pasivos no corrientes mantenidos para la venta” del balance consolidado figuran los pasivos asociados a dicha promoción (préstamos hipotecarios y anticipos de clientes por la formalización de los contratos de compraventa).

Neinor Sardes Rental, S.L.U.

Con fecha 9 de mayo de 2025 se formalizó un contrato de arras confirmatorias entre Neinor Sardes Rental, S.L.U. y una entidad vinculada (Nota 24), mediante el cual se ha acordado la venta de tres promociones inmobiliarias que venían siendo explotadas en régimen de arrendamiento, operación cuyo perfeccionamiento estaba condicionado a la realización de determinados trámites administrativos. Como consecuencia, durante el ejercicio 2025 el valor contable de dichas inversiones inmobiliarias, junto con el de los préstamos hipotecarios asociados y los anticipos recibidos en concepto de arras, se han reclasificado a los epígrafes “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos no corrientes mantenidos para la venta”, respectivamente. Una vez completados los mencionados trámites administrativos, la operación se ha elevado a público el 19 de diciembre de 2025, momento en el que la venta se ha hecho efectiva por importe de 24.200 miles de euros y ha supuesto una pérdida de 522 miles de euros, registrado en el epígrafe “Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado material e inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2025. A 31 de diciembre de 2025, la cuenta a cobrar derivada de esta operación asciende a 11.858 miles de euros, al ser un pago aplazado con vencimiento a un año desde la fecha de la escritura, razón por la que no se ha actualizado (Nota 14).

Bluewood Holding Iberia, S.L.U.

Durante el segundo trimestre del ejercicio 2025, se ha adoptado el compromiso firme por el Consejo de Administración de ejecutar un plan de venta directa de la promoción situada en Vitoria (Olarizu Homes) ante su ubicación en una zona que ha sido declarada finalmente tensionada de acuerdo con la Ley de Vivienda en el mes de octubre de 2025, que supone asimismo un cambio en su uso inicial previsto de dedicarlo a la explotación vía alquiler. Dicho cambio se ha respaldado al cierre del ejercicio 2025 por la formalización de ventas efectivas de unidades residenciales y la existencia de contratos privados de compraventa sobre determinadas viviendas. Tras haberse iniciado el plan de comercialización, la sociedad dependiente Bluewood Holding Iberia, S.L.U. ha reclasificado esta inversión inmobiliaria al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta”, así como los pasivos asociados (préstamos hipotecarios y anticipos de clientes por la formalización de los contratos de compraventa) al epígrafe “Pasivos no corrientes mantenidos para la venta” en el balance consolidado. Durante el ejercicio 2025 se ha registrado una minusvalía en su valor razonable por importe de 1.011 miles de euros, correspondiente a la diferencia entre la valoración de la promoción conforme a las tarifas de venta procedentes de los contratos de compraventa formalizados y su coste contable, reconocido en el epígrafe “Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Europa Rental Homes Propco, S.L.U. / Sundowner Holding Iberia, S.L.U.

Asimismo, con fecha 5 de mayo de 2025 el Grupo ha llegado a un acuerdo con un tercero para la venta de las sociedades Europa Rental Homes Propco, S.L.U. y Sundowner Holding Iberia, S.L.U., tenedoras en ambos casos de inversiones inmobiliarias, ubicadas en Alovera y Sevilla, motivo por el cual se ha reclasificado el valor contable de estas inversiones inmobiliarias, así como el resto de activos y pasivos de las mencionadas sociedades, a los epígrafes “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos no corrientes mantenidos para la venta” del balance consolidado. El 1 de julio de 2025, se ha elevado a público el contrato de compraventa, momento en el que la operación se ha hecho efectiva y ha supuesto la salida de estas sociedades del perímetro de consolidación (Nota 2.8). La transacción ha generado una pérdida de 971 miles de euros, registrada en el epígrafe “Resultado por pérdida de control de participaciones” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2025. El precio de compraventa de estas participaciones asciende a 13.021 miles de euros, de los cuales 11.776 miles de euros se encuentran aplazados hasta su vencimiento en el ejercicio 2027 (Nota 14).

Rental Homes NX Propco, S.L.

El 12 de julio de 2024, el Grupo alcanzó un acuerdo con Daria 323 Corporate Services, S.L.U. para la venta de la sociedad Rental Homes NX Propco, S.L., titular de tres inversiones inmobiliarias. Estas inversiones fueron reclasificadas durante el ejercicio a “Activos no corrientes mantenidos para la venta” hasta la formalización de la operación en diciembre de 2024. El precio de la compraventa ascendió a 29.737 miles de euros, generando una pérdida de 5.361 miles de euros registrada en el epígrafe “Variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (Nota 2.8). El resultado por la pérdida de control de la sociedad no resultó significativo, y a 31 de diciembre de 2025 la cuenta a cobrar pendiente asciende a 17.554 miles de euros (22.863 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), cuya liquidación está previsto que se produzca en el ejercicio 2026 (Nota 14).

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

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo clasificados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en los ejercicios 2025 y 2024 han ascendido a 3.976 y 3.836 miles de euros, respectivamente (Notas 6 y 23.1). Adicionalmente, existen ingresos ligados a la actividad “Rental” en concepto de servicios prestados por el Grupo a través de Renta Garantizada, S.A. por importe de 4.029 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (3.990 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Al 31 de diciembre de 2025 existen activos incluidos en los epígrafes “Inversiones Inmobiliarias” y “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance consolidado con un coste bruto de aproximadamente 77 millones de euros (93 millones de euros a 31 de diciembre de 2024) que sirven de garantía de los préstamos suscritos por el Grupo (Nota 18.1).

Valoración de inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la totalidad de las inversiones inmobiliarias han sido objeto de valoración por expertos independientes. El valor de mercado otorgado por los valoradores Savills Aguirre Newman Valoración y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory, S.A. a las inversiones inmobiliarias así como los activos no corrientes mantenidos para la venta del Grupo asciende a 77 millones de euros (132 millones de euros a 31 de diciembre de 2024), aproximadamente.

Los valores base de las hipótesis clave de tasa de descuento y precio de venta (€/m²) varían en función del mercado y de distintos factores, como la localización geográfica, el grado de ocupación, la duración media de los contratos de arrendamiento, la demanda inversora o las características físicas de cada activo, entre otros. Las tasas de descuento utilizadas se sitúan dentro de los siguientes rangos por área geográfica, siendo más elevadas en aquellas zonas donde existe una mayor regulación vinculada a la vivienda en alquiler a la fecha de valoración:

	%	
	31.12.2025	31.12.2024
Comunidad Autónoma		
Andalucía	6.15% - 7.00%	6.15% - 7.00%
Castilla La Mancha	n.a	7.00%
Cataluña	7.50% - 8.50%	6.10% - 8.00%
Comunidad Valenciana	n.a	6.75%
Comunidad de Madrid	7.00% - 7.50%	5.65% - 6.35%

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

Hipótesis	Miles de euros					
	Tasa de descuento		Precio de alquiler			
	1%	-1%	1%	-1%	5%	-5%
	Incremento (disminución)					
Variación en el valor razonable (menor valoración) / mayor valoración	(945)	895	385	(400)	2.010	(2.035)

10. Derechos de uso

El movimiento habido durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldos al 31 de diciembre de 2024	5.938	(2.876)	-	3.062
Adiciones / Dotaciones	432	(750)	-	(318)
Adiciones por combinación de negocios (Nota 2.9)	3.312	-	-	3.312
Bajas	(1.485)	1.299	-	(187)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	8.197	(2.328)	-	5.869

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

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

Las adiciones del ejercicio se corresponden, fundamentalmente, a un contrato de arrendamiento por el alquiler de una nueva oficina en Córdoba.

Asimismo, en relación a la combinación de negocios descrita en la Nota 2.9., los activos por derechos de uso integrados se corresponden fundamentalmente con contratos de arrendamiento de oficinas, plazas de parking y vehículos. La nueva medición de los pasivos por arrendamiento desde la perspectiva de la adquirente, conforme a lo previsto en la NIIF 3, no ha puesto de manifiesto diferencias significativas respecto de los importes reconocidos previamente por el grupo adquirido (Nota 18.3).

11. Inversiones en empresas asociadas integradas por el método de la participación

El detalle de las inversiones en las sociedades integradas por el método de la participación a al cierre de los ejercicios 2024 y 2025 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Inversiones en empresas asociadas integradas por el método de la participación-		
Participaciones en empresas asociadas	120.569	43.318
Créditos a empresas asociadas (Nota 24) (*)	67.979	1.720
Total	188.548	45.038

(*) Se incluye minorando el saldo de los créditos un importe de 2.655 correspondiente a la eliminación de márgenes derivados de operaciones descendentes con JV Panoramic DV, S.L. del ejercicio 2023, calculada en proporción al % de participación en sus fondos propios.

El movimiento de las participaciones en empresas asociadas en los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	Miles de Euros						
	Saldo Inicial	Adquisiciones /Aportaciones de fondos	Desinversiones /Deterioros/ Dividendos (*)	Participación resultados sociedades método participación	Eliminación consolidación y otros movimientos (**)	Entradas perímetro de consolidación (Notas 2.8 y 2.9)	Saldo Final
Nicrent Residencial, S.L.	5.952	-	-	20	-	-	5.972
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	1	-	-	-	-	-	1
Masía de Montesano, S.L.	594	-	(594)	-	-	-	-
Pegasus Holdco, S.L.	1.111	209	-	(95)	-	-	1.225
JV Panoramic DV, S.L.	1.805	48	-	(128)	-	-	1.725
Brick Opportunities 9, S.L.	770	-	(20)	60	-	-	810
Waterton Invest, S.L.	1.342	586	-	(576)	-	-	1.352
Promociones Hábitat, S.A.	31.601	-	(10.300)	3.284	(5.307)	-	19.278
Harmony Holding Iberia, S.L.	142	180	-	(25)	-	-	297
Entradas perímetro consolidación (Nota 2.8)							
Greywood Holding Iberia, S.L.	-	552	-	(6)	-	-	546
Costwolds Project, S.L.	-	707	-	-	-	-	707
Pinle SPV 2004, S.L.	-	468	-	(22)	(375)	-	71
Entradas perímetro consolidación - Aedas Homes, S.A. (Notas 2.8 y 2.9)							
Allegra Nature, S.L.	-	-	-	-	-	1	1
Residencial Henao, S.L.	-	-	-	-	-	9	9
Aurea Etxebakoitz, S.L.	-	-	-	-	-	4	4
Residencial Ciudadela Unos, S.L.	-	-	-	-	-	39	39
Java Investment Holding, S.A.R.L. (***)	-	-	-	-	-	35.651	35.651
Fiji Investments Holdings, S.A.R.L. (***)	-	-	-	-	-	20.158	20.158
BTS Servicios Inmobiliarios JV1, S.L.	-	-	-	-	-	1.150	1.150
Servicios Inmobiliarios Residencial en Venta en JV2, S.L.	-	-	-	-	-	971	971
Flexliving Valdemarín, S.L.	-	-	-	-	-	1.415	1.415
Espacio Son Puig, S.L.	-	-	-	-	-	1.195	1.195
Espacio Promoción IV, S.L.	-	-	-	-	-	175	175
Espacio Promoción VII, S.L.	-	-	-	-	-	1.395	1.395
Espacio Promoción VIII, S.L.	-	-	-	-	-	12.956	12.956
Aedas Homes Active I, S.L.	-	-	-	-	-	4.621	4.621
Nueva Marina Real Estate, S.L.	-	-	-	-	-	8.834	8.834
Pártida de la Rápita, S.L.	-	-	-	-	-	-	-
Aedas Homes ASC, S.L.U.	-	-	-	-	-	3	3
Global Socoro, S.L.U.	-	-	-	-	-	4	4
Global Prizda, S.L.U.	-	-	-	-	-	4	4
	43.318	2.750	(10.914)	2.512	(5.682)	88.585	120.569

(*) Durante el ejercicio 2025 Promociones Habitat, S.A., ha repartido dividendos por importe de 10.300 miles de euros, de los cuales 6.751 miles de euros que suponen una devolución parcial de la inversión inicial. Asimismo, se ha registrado un deterioro por importe de 594 miles de euros en la inversión de Masía de Montesano, S.L. registrado en el epígrafe "Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2025.

(**) Se corresponde en su práctica totalidad con la eliminación de consolidación derivada de la realización frente a terceros de las plusvalías tácitas identificadas en la fecha de adquisición de Promociones Habitat, S.A., así como a la amortización de la marca.

(***) Sociedades holding que participan directamente al 100% en otras entidades dependientes, cuyo detalle se incluye en el Anexo I de la presente memoria consolidada. A efectos de la aplicación del método de la participación, se han considerado las cifras consolidadas de estos subgrupos.

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

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

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

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

En el Anexo de la presente memoria consolidada, se detalla la información financiera de las sociedades asociadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Adquisición de Promociones Hábitat, S.A.

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

El valor razonable de la contraprestación transferida en la adquisición ascendió a 31.660 miles de euros, habiendo sido pagado en su totalidad en el ejercicio 2024. No existen contraprestaciones contingentes. En la misma fecha se firmó un acuerdo de gestión de gestión y desarrollo de los activos inmobiliarios de Promociones Hábitat, S.A. asimismo y como parte de los acuerdos se traspasó la mayor parte de su personal a Neinor Homes, S.A. con fecha 1 de octubre de 2024 hasta abril del ejercicio 2025.

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

La diferencia entre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos, ponderado por el porcentaje de participación en la sociedad asociada, y el precio de adquisición, dio lugar a una diferencia negativa de consolidación de 8.275 miles de euros en el ejercicio 2024, la cual se registró en el epígrafe "Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, una vez eliminada la parte correspondiente a la materialización de

activos y pasivos producida entre la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2024. La citada diferencia negativa refleja fundamentalmente las características del negocio inmobiliario adquirido, de naturaleza a largo plazo y con menor grado de liquidez, en un contexto en el que el accionista de control, Bain Capital, mantiene la intención de acelerar el desarrollo y/o la desinversión de su cartera de activos antes del horizonte 2030 mediante la incorporación de un socio dinamizador.

Como resultado del proceso de asignación del precio de adquisición (“PPA”), se determinó el valor razonable de la marca registrada a nombre de Promociones Hábitat, S.A., mediante la metodología de *relief from royalty*, estimando el valor actual de los ahorros de royalties futuros atribuibles a su uso, netos de impuestos y descontados a una tasa que refleja el riesgo específico del activo, sobre la base de proyecciones de ingresos del plan de negocio aprobado. La valoración ha sido realizada por el mismo experto independiente con el que el Grupo también valora sus activos inmobiliarios, estimándose para la marca una vida útil de cinco años, coincidente con el horizonte temporal del plan de negocio de la sociedad asociada, considerando además que la marca se encuentra registrada hasta febrero de 2027 y puede renovarse sin un coste significativo adicional.

El reconocimiento inicial de la combinación de negocios no se consideró completo hasta la finalización de la auditoría legal de la sociedad adquirida, que permitió concluir la valoración de los activos netos identificables. En consecuencia, a 31 de diciembre de 2024 continuaba abierto el periodo de valoración, salvo en lo relativo a los activos inmobiliarios y a determinados activos intangibles, los componentes más significativos de los activos adquiridos, cuya valoración se efectuó sobre la base de informes elaborados por expertos independientes (el mismo que realiza determinadas valoraciones para el Grupo). Dichos informes fueron emitidos en octubre de 2024, fecha más próxima a la adquisición, y en diciembre de 2023, ajustados por el grado de desarrollo inmobiliario alcanzado en determinados activos. Durante el mencionado periodo de valoración, cuyo plazo máximo es de un año desde la fecha de adquisición, no se han identificado hechos ni circunstancias adicionales que justifiquen la modificación de los valores provisionales inicialmente asignados. En consecuencia, no se han registrado ajustes en la diferencia negativa de consolidación reconocida en el ejercicio 2024.

Con posterioridad a la fecha de adquisición, la transmisión a terceros de determinados activos inmobiliarios ha permitido la materialización de las plusvalías tácitas inicialmente identificadas, sin que se hayan puesto de manifiesto minusvalías asociadas a dichos activos. Estas plusvalías tácitas se van realizando a medida que se producen las correspondientes enajenaciones y se consideran en el proceso de consolidación, minorando el resultado individual aportado por Promociones Hábitat, S.A. tras la aplicación del método de la participación. En este contexto, durante el ejercicio 2025, el resultado aportado por la participada ha sido objeto de un ajuste negativo en el proceso de consolidación por importe de 5.454 miles de euros, correspondiente a la imputación de parte de las plusvalías tácitas asociadas a los activos enajenados frente a terceros, así como a la amortización de la marca reconocida en la fecha de adquisición.

Otras operaciones con sociedades asociadas

En febrero del ejercicio 2025 se ha materializado la venta de terrenos por parte de la sociedad dependiente Neinor Península, S.L.U. a Pinle SPV 2004, S.L. (Notas 14, 24 y 25). El margen de beneficio generado en dicha operación ha sido eliminado en proporción a la participación mantenida en la sociedad asociada, registrándose el correspondiente ajuste con cargo al epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2025, a fin de minorar el resultado de la operación a nivel consolidado.

Las sociedades asociadas tienen regulado en sus respectivos pactos de socios el esquema de financiación aplicable, contemplándose, con carácter general, dos alternativas: (i) la obtención de financiación externa a nivel de cada promoción, habitualmente mediante préstamos hipotecarios concedidos por entidades financieras, o (ii) la aportación de financiación por parte de los socios de la sociedad participada, en proporción a su participación, correspondiendo posteriormente a cada socio determinar de forma individual el mecanismo de financiación de los importes aportados a la participada.

A 31 de diciembre de 2025, existen acuerdos de intención de inversión vinculados al negocio de *asset management* por un importe agregado de 435 millones de euros, correspondiente al total de las inversiones previstas en las sociedades participadas, incluyendo tanto la parte atribuible al Grupo como la correspondiente al resto de socios inversores. Dicho importe, conjuntamente con las inversiones ya ejecutadas, se encuentra alineado con el objetivo inicial establecido en el plan de negocio del Grupo, que ascendía aproximadamente a 1.300 millones de euros, y cuya materialización se prevé hasta el ejercicio 2027, inclusive. En este contexto, el importe de los citados acuerdos de intención de inversión atribuible al Grupo, en función de su porcentaje de participación en las sociedades asociadas, asciende a aproximadamente 90 millones de euros al cierre del ejercicio 2025, sin que a dicha fecha exista ningún compromiso de inversión en firme, formalizado mediante acuerdo o acta de socios.

12. Activos financieros corrientes y no corrientes

El desglose del saldo de este epígrafe del balance consolidado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 adjunto, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Miles de Euros			
	31.12.2025 (*)		31.12.2024	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Inversiones financieras	1.030	1	6.949	1
Derivados financieros	1.446	857	-	4.606
Imposiciones a plazo fijo	-	2.324	-	-
Créditos a terceros	6.672	5.862	1.001	915
Fianzas y depósitos constituidos	6.150	5.530	1.075	1.220
Total	15.298	14.574	9.025	6.742

(*) A efectos de la adecuada interpretación de las cifras comparativas (Nota 2.10), debe tenerse en cuenta la operación descrita en la Nota 2.9, que afecta a la composición y magnitud de los saldos incluidos en este epígrafe.

Inversiones financieras

Durante el ejercicio 2022, la sociedad dependiente Neinor Península, S.L.U. constituyó varias Agrupaciones de Interés Económico con el fin de invertir en acciones de investigación y el desarrollo de obras audiovisuales. En el ejercicio 2025 ha desembolsado una nueva inversión por importe de 6.043 miles de euros, la cual ha supuesto la imputación de las correspondientes bases imponibles de dicha AIE en la estimación del Impuesto sobre Sociedades (Nota 21.4). Asimismo, en el ejercicio 2024 las inversiones en Agrupaciones de Interés Económico devengaron un ingreso financiero por importe de 4.448 miles de euros (Nota 23.6), así como una amortización de la participación por importe de 902 miles de euros en el ejercicio 2024.

Derivados financieros

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. En el marco de dichas operaciones el Grupo cuenta con dos contratos derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés variable con un CAP. Mediante esta operación, el Grupo pagó una prima y, en consecuencia, cuenta con el derecho a recibir

liquidaciones periódicas futuras cuando el importe variable a pagar por el banco sea en determinadas fechas superior al importe variable a pagar por la contrapartida. Desde el ejercicio 2024 y tras la emisión de bonos corporativos garantizados a tipo fijo (Nota 18.2), la cobertura inicial de estos derivados devino en parcialmente ineficaz desde noviembre de 2024 hasta el ejercicio 2025. La parte ineficaz de las permutas financieras contratadas se registra desde dicha fecha directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Asimismo, con fecha 24 de julio de 2025, el Grupo, a través de la sociedad dependiente Neinor DMP Bidco, S.A.U., se ha suscrito un contrato CAP con el fin de cubrir el riesgo derivado de la variabilidad del tipo de interés asociado a la nueva emisión de bonos garantizados cubierta por Apollo Capital Solutions, B.V. en el ejercicio 2025 (Nota 18.2). En virtud de dicho contrato, el Grupo adquiere el derecho a recibir liquidaciones periódicas cuando el tipo de interés variable de referencia de mercado supere, en las fechas de revisión establecidas, el tipo máximo (“strike” o tipo CAP) fijado contractualmente, siendo el importe de dichas liquidaciones equivalente al diferencial positivo existente entre el tipo de interés de mercado y el tipo máximo pactado, aplicado sobre el principal nominal cubierto. A cambio, el Grupo se obliga al pago de una prima trimestral desde marzo de 2026 hasta la finalización del contrato, establecido en diciembre de 2029 (Nota 18.3).

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

Las características de estos contratos derivados son las siguientes a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Partida Cubierta	Instrumento de Cobertura	Riesgo Cubierto	Miles de Euros				
			Valor Nocional	Vencimiento	Ineficacia registrada en P/L (pérdida)	Valor razonable	
						Activo	Pasivo (Nota 18.2)
Financiación a tipo de interés variable	CAP t/i variable	Euribor	750.000	31/12/2029	-	1.446	1.552
Financiación a tipo de interés variable	CAP t/i variable	Euribor	83.500	31/08/2026	(211)	84	-
Financiación a tipo de interés variable	CAP t/i variable	Euribor	167.000	31/08/2027	(1.951)	773	-

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Partida Cubierta	Instrumento de Cobertura	Riesgo Cubierto	Miles de Euros				
			Valor Nocional	Vencimiento	Ineficacia registrada en P/L (pérdida)	Valor razonable	
						Activo	Pasivo
Financiación a tipo de interés variable	CAP t/i variable	Euribor	62.600	31/03/2025	-	223	-
Financiación a tipo de interés variable	CAP t/i variable	Euribor	83.500	31/08/2026	(510)	1.164	-
Financiación a tipo de interés variable	CAP t/i variable	Euribor	167.000	31/08/2027	(1.176)	3.219	-

Los citados instrumentos financieros han supuesto el devengo de un ingreso financiero por importe de 1.946 miles de euros en el ejercicio 2025 (5.173 miles de euros en el ejercicio 2024), los cuales se presentan en el epígrafe “Variación del valor razonable de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, netos de la amortización de la prima satisfecha y de la ineficacia de la cobertura mostrada en el cuadro anterior y cuyo importe conjunto asciende a 5.418 miles de euros (5.016 miles de euros en el ejercicio 2024).

13. Existencias

La composición y el movimiento habido en este epígrafe del balance consolidado durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	Miles de euros					
	Saldo al 31.12.2024	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)/ Aplicaciones	Traspasos	Adiciones por combinación de negocios (Nota 2.9)	Saldo al 31.12.2025
Coste-						
Terrenos y solares	419.508	29.157	(41.666)	(55.791)	660.607	1.011.815
Promociones en curso	331.588	202.992	-	(334.498)	993.033	1.193.115
Edificios terminados	196.456	-	(452.427)	389.857	108.267	242.153
Total coste	947.552	232.149	(494.093)	(432)	1.761.907	2.447.083
Provisión por deterioro-						
Terrenos y solares	(3.101)	(4.924)	1.073	-	-	(6.952)
Promociones en curso	(3.811)	(362)	-	-	-	(4.173)
Edificios terminados	(5.045)	(106)	1.809	-	-	(3.342)
Total provisión por deterioro	(11.957)	(5.392)	2.882	-	-	(14.467)
Anticipos a proveedores	60	-	(60)	-	38.288	38.288
Total	935.655	226.757	(491.271)	(432)	1.800.195	2.470.904

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

	Miles de euros				
	Saldo al 31.12.2023	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)/ Aplicaciones	Traspasos	Saldo al 31.12.2024
Coste-					
Terrenos y solares	437.047	24.062	(7.387)	(34.214)	419.508
Promociones en curso	358.256	237.637	-	(264.305)	331.588
Edificios terminados	230.799	-	(365.337)	330.994	196.456
Total coste	1.026.102	261.699	(372.724)	32.475	947.552
Provisión por deterioro-					
Terrenos y solares	(3.111)	-	10	-	(3.101)
Promociones en curso	(4.927)	-	-	1.116	(3.811)
Edificios terminados	(5.730)	-	1.801	(1.116)	(5.045)
Total provisión por deterioro	(13.768)	-	1.811	-	(11.957)
Anticipos a proveedores	60	-	-	-	60
Total	1.012.394	261.699	(370.913)	32.475	935.655

Al 31 de diciembre de 2025 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” del balance consolidado adjunto con un valor neto contable de 2.431 millones de euros correspondientes a activos clasificados como “Development” y 2 millones de euros relativos a activos “Legacy” (933 millones de euros y 3 millones de euros en el ejercicio 2024), sin incluir los anticipos de proveedores asociados. Del importe total anterior, 1.762 millones de euros proceden de la combinación de negocios con el grupo Aedas Homes, S.A. y corresponden con el valor razonable de las existencias reconocido en dicha combinación, ajustado por las bajas de existencias registradas en el periodo comprendido entre la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2025 (Nota 2.9).

Asimismo, al cierre del ejercicio 2025, el Grupo había entregado anticipos a proveedores por compras futuras de terrenos por un importe de 38.288 miles de euros, que provienen en su totalidad del grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9) (60 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

En las adiciones se encuentran registrados 4.736 miles de euros correspondientes a activación de intereses financieros en existencias (7.017 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) (Nota 4.15).

Las adiciones del ejercicio 2025 se corresponden, principalmente, con las certificaciones de obras de las promociones en curso y costes activados asociados con la construcción por importe de 217 millones de euros, habiéndose producido adicionalmente compras de terrenos por importe de 1,6 millones de euros (15,4 millones de euros en 2024), de los cuales 0,6 millones de euros se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2025 (ningún importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2024). Asimismo, derivado de la combinación de negocios con el grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9), existen 52 millones de euros de importes pendientes de pago por adquisiciones de suelos.

Por otro lado, al cierre del ejercicio 2025 el Grupo ha entregado viviendas de 45 promociones diferentes y tiene 18 promociones inmobiliarias registradas bajo el epígrafe “Promociones en curso” (60 promociones entregadas en el ejercicio 2024 y 20 promociones registradas a 31 de diciembre de 2024). Asimismo, se han registrado ventas de suelo cuyo importe asciende a 41.476 miles de euros (8.629 miles de euros en el ejercicio 2024) (Notas 6 y 23.1).

Al 31 de diciembre de 2025 existen activos incluidos en el epígrafe “Existencias” con un coste bruto de 994 millones de euros (473 millones de euros al 31 de diciembre 2024) que sirven de garantía de los préstamos promotores suscritos por el Grupo (Nota 18.1) de los cuales, 756 millones de euros proceden del grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9).

Asimismo, el valor neto contable por área geográfica, sin incluir anticipos a proveedores, a 31 de diciembre de 2025 y 2024 se detalla como sigue:

	31.12.2025	31.12.2024
Área geográfica		
Centro	732.298	248.921
Noreste	384.044	154.934
Norte	156.300	160.256
Levante	467.707	73.394
Sur / Islas	692.267	298.090
Valor neto contable	2.432.616	935.595

Programas públicos de vivienda asequible (“Plan Vive”)

El grupo Aedas Homes, S.A. participa de forma significativa en el Plan VIVE de la Comunidad de Madrid, una iniciativa público-privada destinada a promover vivienda energéticamente eficiente para alquiler asequible sobre suelo público. En el marco de este plan, el Grupo, junto con Avalon Properties y San José Constructora, ha desarrollado y concluido diversas promociones en distintos municipios de la región, representando miles de viviendas entregadas o en curso de entrega y contribuyendo de forma relevante a la ejecución de los lotes adjudicados. Asimismo, el grupo resultó adjudicatario de proyectos adicionales en el “Plan VIVE III”, que comprenden 944 viviendas en Aranjuez, Navalcarnero y Villalbilla, actualmente en construcción y cuya entrega está prevista a lo largo de 2026. En relación con esta cartera, Aedas Homes, S.A. ha alcanzado un acuerdo para la venta de dichas 944 unidades a Avalon Properties por un importe superior a cien millones de euros. En el contexto de estos desarrollos, el Grupo ha recibido subvenciones públicas vinculadas al programa, financiadas con fondos Next Generation EU, cuyo importe pendiente de cobro se detalla en la Nota 21.3, registrándose igualmente el pasivo asociado a las obligaciones de ejecución y entrega en los plazos establecidos conforme a las condiciones del plan en el pasivo corriente, al estar vinculadas al ciclo de explotación de las promociones en curso (Nota 18.3). Estas subvenciones están sujetas al cumplimiento de determinados hitos previstos en sus respectivos pliegos de condiciones y, hasta que dichos hitos sean alcanzados y se confirme la no exigibilidad de su devolución, tienen la consideración de potencialmente reintegrables; no obstante, la Dirección de la Sociedad considera que la eventual obligación de reintegro es remota.

Valoración de las existencias inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2025 la totalidad de los activos Development han sido objeto de valoración por expertos independientes. El valor neto de realización otorgado por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory, S.A. a los activos Development, propiedad del Grupo a dicha fecha, asciende a 2.839, que no incluye los activos “Legacy” cuyo valor neto contable es de 2 millones de euros aproximadamente (1.226 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). De acuerdo con la metodología aplicada por los valoradores externos, descrita en la Nota 4.7, las hipótesis clave consideradas en la valoración de los activos en desarrollo son la tasa de descuento y los precios de venta, cuyos rangos por tipo de existencia aplicados por los valoradores independientes se detallan a continuación:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Tasa de descuento	Precios de venta	Tasa de descuento	Precios de venta
Suelos urbanos	7.50% - 17.00%	1.573 - 6.500	6.00% - 13.00%	1.384 - 6.500
Suelos urbanizables	12.00% - 19.00%	1.500 - 5.024	13.50% - 18.00%	1.500 - 5.000
Promociones en curso	5.70% - 12.00%	1.176 - 5.583	9.00% - 13.00%	1.877 - 5.959
Edificios terminados	n/a	1.054 - 6.266	n/a	1.199 - 5.691

En cuanto a las sensibilidades de las mencionadas hipótesis clave, en el caso de la tasa de descuento se ha establecido una sensibilidad de +/- 100 puntos básicos partiendo de los diferentes escenarios económicos previstos en el corto y medio plazo, así como en consideración de la tasa de rentabilidad que exigirían otros promotores con características diferentes al Grupo. Por otro lado, se prevé en todo caso un escenario de estabilidad de precios de venta, si bien los modelos de valoración han incorporado hipótesis conservadoras en relación con el actual escenario económico, razón por lo que se ha fijado una adecuada sensibilidad de +1% y +5%. Asumiendo constantes el resto de las variables, las valoraciones de promociones en desarrollo (“development”) y el valor neto contable de las mismas a 31 de diciembre de 2025 se verían afectadas del siguiente modo considerando la variación de la hipótesis clave (en miles de euros):

Hipótesis (**)	Miles de euros					
	Tasa de descuento		Precio de venta			
	1%	-1%	1%	-1%	5%	-5%
	Incremento (disminución)					
Variación en las valoraciones	(89.099)	69.768	44.618	(65.974)	259.572	(288.698)
Variación de valor neto contable (*)	(62.742)	1.467	1.071	(53.120)	2.396	(208.271)

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

(**) Las hipótesis de valoración son comunes para todas las tipologías de existencias; no obstante, en el caso de los productos terminados, no se realiza análisis de sensibilidad, al basarse su valoración en precios de mercado observables.

Los modelos de valoración de Savills y CBRE adoptados por el Grupo son lo suficiente conservadores y prudentes como para no considerar adecuado plantear sensibilidades a una evolución negativa de precios. Asimismo, los Administradores del Grupo consideran que nos encontramos inmersos en un escenario de estabilidad o incremento de precios. No obstante, el Grupo ha realizado un ejercicio de sensibilidad ante una caída de los precios de un 1%/5% en el escenario base de salida sin crecimientos de precios posteriores y manteniéndose constantes el resto de variables. En dicho escenario adverso, que no se considera probable en este momento, el efecto en la valoración del patrimonio inmobiliario sería de una reducción de 65.974 miles de euros y (2 miles de euros a 31 de diciembre de 2025, mientras que supondría el registro de deterioros adicionales por importes de 53.120 y 208.271 miles de euros, respectivamente (el efecto de una sensibilización de los precios de un 1%/ 5% en la valoración del patrimonio inmobiliario al 31 de diciembre de 2024 habría supuesto una reducción de 26.202 miles de euros y 126.977 miles de euros, mientras que habría supuesto el registro de deterioros adicionales por importes de 5.067 y 23.462 miles de euros, respectivamente).

Compromisos de compra y venta de activos inmobiliarios

A 31 de diciembre de 2025, y derivado en su totalidad de la combinación de negocios con el grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9), el Grupo mantiene acuerdos relacionados con la potencial adquisición de suelo por un importe agregado de 124.912 miles de euros, con diferente grado de compromiso y exigibilidad. De dicho importe, 25.095 miles de euros están asociados a opciones de compra; 42 miles de euros corresponden a procesos de adquisición en curso mediante procedimientos competitivos, respecto de los cuales no existe compromiso firme de compra a la fecha; 128.370 miles de euros se relacionan con acuerdos de adquisición sujetos al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas, cuya efectividad queda condicionada a la verificación de dichos hitos; y, finalmente, 1.825 miles de euros corresponden a ofertas vinculantes de compra, pendientes de su formalización contractual definitiva.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024 correspondientes a aquellas unidades en las que se ha firmado contrato privado de compraventa ha supuesto el cobro anticipado de importes que ascienden a 316.818 y 82.804 miles de euros, respectivamente, los cuales se han registrado en la rúbrica “Otros pasivos corrientes” del pasivo corriente de los balances consolidados al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Del saldo correspondiente al ejercicio 2025 se incluyen los importes asociados a grupo Aedas Homes, S.A. por importe de 241.420 miles de euros.

Por otro lado, en relación a la principal línea de negocio -Development-, se estima que, en base a los acuerdos privados de compraventa pendientes de entrega (Nota 13), así como aquellas reservadas pendientes de formalización de la mencionada compraventa a 31 de diciembre de 2025, considerando que todos ellos lleguen a buen fin, la cifra de ingresos asociada a los mismos será la siguiente, en miles de euros:

	Miles de Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Ventas development (**)	1.959.615	568.335
Ventas development, sociedades asociadas (*) (**)	257.534	72.220
Total	2.217.149	640.555

(*) Se han calculado considerando el porcentaje de participación del Grupo en cada sociedad asociada. No obstante, dichas ventas se reconocerán conjuntamente con el resto de los resultados de cada sociedad asociada cuando los mismos se materialicen en el epígrafe “Resultados procedentes de sociedades integradas por el método de la participación”, en función del porcentaje de inversión en dichas sociedades.

(**) En los apartados de ventas development y ventas de sociedades asociadas se incluyen 1.480.613 y 183.714 miles de euros procedentes del grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9).

14. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” del balance consolidado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 incluye los siguientes conceptos (Nota 28):

	Miles de Euros	
	31.12.2025 (*)	31.12.2024
Clientes y efectos comerciales a cobrar	82.440	52.349
Clientes, empresas asociadas (Nota 24)	20.700	8.237
Deudores – Anticipos a acreedores	26.582	19.376
Otros deudores	5.185	3.468
Deterioro por pérdidas incurridas (Nota 23.5)	(1.418)	(2.944)
Deterioro por pérdidas esperadas (Notas 4.10 y 23.5)	(2.824)	(2.311)
Total	130.665	78.175

(*) A efectos de la correcta interpretación de las cifras comparativas (Nota 2.10), debe tenerse en cuenta la operación descrita en la Nota 2.9, que afecta a la composición y magnitud de los saldos incluidos en este epígrafe.

Clientes y efectos comerciales a cobrar

Como resultado de las ventas de las sociedades Europa Rental Homes Propco, S.L.U. y Sundowner Holding Iberia, S.L.U., formalizada el 1 de julio de 2025 (Notas 2.8 y 9), el Grupo mantiene registrada una cuenta por cobrar derivada de dichas transacciones por importe de 11.776 miles de euros, con vencimiento en 2027, de los cuales 4.000 miles de euros corresponden a un componente variable condicionado al cumplimiento de determinados niveles mínimos de ocupación y rentas de las promociones transmitidas. Esta cuenta por cobrar no devenga intereses explícitos y se encuentra descontada a su valor presente, en aplicación del método del tipo de interés efectivo.

Asimismo, derivado de la enajenación de las tres promociones inmobiliarias de la sociedad dependiente Neinor Sardes Rental, S.L.U. (Nota 9), a 31 de diciembre de 2025 se encuentra pendiente de cobro un importe de 11.858 miles de euros, al ser el pago aplazado con vencimiento a un año desde el 19 de diciembre de 2025, fecha de la escritura de compraventa.

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo presenta asimismo una cuenta por cobrar por importe de 17.554 miles de euros (frente a 22.863 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), correspondiente a la venta realizada en 2024 de la sociedad dependiente Rental Homes NX Propco, S.L., tenedora de activos ubicados en Alovera (Notas 2.8 y 9). La liquidación prevista de esta cuenta por cobrar es durante el ejercicio 2026 y, la misma, incluye 1.000 miles de euros relativos a un importe variable del precio, que está vinculado a la consecución de determinados niveles de renta y ocupación mínimos, así como ingresos financieros devengados acumulados por importe de 623 miles de euros por el devengo de intereses explícitos.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2024, el Grupo formalizó la venta en bloque de una promoción inmobiliaria en Parla por un importe total de 29.000 miles de euros (Nota 23.1), de los cuales 2.900 miles de euros permanecen pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2025 (8.890 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) cuyo vencimiento está fijado en el ejercicio 2026. Dicha promoción, destinada al alquiler residencial, se encontraba clasificada dentro de la categoría “Build to Rent”, incluida en el segmento de actividad “Rental” conforme al criterio descrito en la Nota 6.

Respecto a la actividad constructora, existen aproximadamente 15 millones de euros pendientes de cobro por obra ejecutada y certificada (10.797 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), de los cuales 0,9 millones de euros son retenciones en garantía, así como 0,9 millones de euros por obra ejecutada

pendiente de certificar (1,1 millones de euros a 31 de diciembre de 2024). Del saldo por obra ejecutada y certificada, 7,3 millones de euros están vinculados a la urbanización del sector I-15 de Alovera (7,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2024) (Nota 24), frente al agente urbanizador del ámbito. Dicho agente ostenta, a su vez, el derecho de cobro frente a los propietarios del sector, disponiendo de mecanismos como retasaciones de cargas y derramas pendientes de girar, acuerdos de dación en pago de suelo urbanizado suscritos con determinados propietarios y la posibilidad de ejercer acciones de apremio sobre los bienes y aprovechamientos afectados en caso de impago. Adicionalmente, existen acuerdos específicos del Grupo, el agente urbanizador y ciertos propietarios relativos a la dación en pago de determinados terrenos.

A 31 de diciembre de 2025, este epígrafe incluye saldos deudores por importe de 1.467 miles de euros (3.172 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) correspondientes a la retasación de las obras de urbanización del Sector Playa de Almenara, derivados del proyecto de reparcelación con cuenta de liquidación definitiva aprobada, que integra los saldos pendientes por la ejecución de las obras, las retasaciones de cargas y los importes a devolver a propietarios, determinando un saldo neto por ámbito. Su recuperabilidad se sustenta en su reconocimiento en dicho instrumento urbanístico y en la sujeción de los propietarios al procedimiento administrativo de apremio.

Deudores – Anticipos a acreedores

En el epígrafe “Deudores – Anticipos a acreedores” del cuadro anterior incluye, fundamentalmente, los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores de servicios que no se han devengado y/o liquidado. A 31 de diciembre de 2025 los anticipos entregados por parte del Grupo a acreedores ascienden a 26.582 miles de euros (17.731 miles de euros proceden del grupo Aedas Homes, S.A.). En concreto, 23.147 miles de euros se corresponden con anticipos entregados a agentes de intermediación que han intervenido en la formalización de los contratos privados de compraventa pendientes de escrituración y que si no llega a buen fin su elevación al público son reembolsables (Nota 4.14) (18.794 y 9.321 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, respectivamente).

Clientes, empresas asociadas

El saldo de este epígrafe recoge, por un lado, la cuenta a cobrar originada por la operación de venta de terrenos efectuada entre Neinor Península, S.L.U. y Pinle SPV 2004, S.L. (Notas 11, 24 y 25) y, por otro, las cuentas a cobrar derivadas de la facturación correspondiente a los contratos de gestión y desarrollo de activos inmobiliarios asociados a la línea de negocio de Asset Management (Nota 24).

Otros deudores

A finales del ejercicio 2024, se materializó la entrega de una serie de fincas por parte de un deudor EGUSA mediante dación en pago, atendiendo a la tasación realizada por un experto independiente, quedando una cuenta a cobrar por importe de 2.911 miles de euros a 31 de diciembre de 2025, que será cancelada mediante una nueva entrega de terrenos durante el ejercicio 2026 en base a un acuerdo transaccional entre las partes.

El Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente (Nota 28). Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

15. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” del balance consolidado incluye el efectivo del Grupo mantenido en cuentas a la vista, así como imposiciones a plazo por importe de 15.000 miles de euros, procedentes del grupo Aedas Homes, S.A., contratadas con un vencimiento original inferior a tres meses, que cumplen la definición de efectivos líquidos equivalentes por tratarse de inversiones de elevada liquidez. Estos activos se encuentran depositados en entidades de crédito de reconocida solvencia, por lo que su importe en libros se aproxima razonablemente a su valor razonable.

A este respecto, tal y como se describe en la Ley 20/2015, de 14 de julio, los anticipos recibidos y asociados a una promoción se depositan en una cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Grupo, y de las que únicamente se dispone para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones. El saldo adscrito a esta indisponibilidad asciende a 84.970 miles de euros a 31 de diciembre de 2025, de los cuales 45.686 miles de euros procedente del grupo Aedas Homes, S.A. (33.335 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) (Nota 28). Dicho saldo difiere tanto del importe de los anticipos de clientes registrado en el balance consolidado (Nota 19) como del importe de los avales otorgados (Nota 22), como consecuencia, por un lado, de la aplicación progresiva de la tesorería al pago de las certificaciones de obra de las promociones a las que dichos anticipos se encuentran adscritos y, por otro, de que los avales se emiten por el importe total de las cantidades comprometidas por los clientes durante el periodo de construcción, y no únicamente por los importes efectivamente percibidos, pudiendo formalizarse, asimismo, en un plazo de hasta 30 días desde la recepción del anticipo.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2025 el Grupo mantiene importes por un total de 118 millones de euros, adscritos a la oferta pública de adquisición obligatoria solicitada el 23 de diciembre de 2025, y que forman parte de las garantías constituidas para asegurar el cumplimiento del pago asociado a la citada oferta, cuyo cierre tendrá lugar en marzo de 2026 (Notas 2.9, 24 y 28).

16. Patrimonio Neto

16.1 Capital social

Salida a bolsa y reducciones de Capital social

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad Dominante Neinor Homes, S.L.U. se transformó en Sociedad Anónima de cara a su admisión a cotización en las Bolsas de Valores de Bilbao, Madrid, Barcelona y Valencia, lo cual se produjo con fecha 29 de marzo de 2017 previa autorización del Socio Único de la Sociedad el 6 de marzo de 2017. Asimismo, en dicha escritura, se procedió a la agrupación del número de participaciones sociales existentes de la Sociedad mediante la transformación de cada diez participaciones existentes, de 1 euro de valor nominal, en una nueva participación de 10 euros de valor nominal. Posteriormente, el entonces Accionista Único de Neinor Homes, S.A. aprobó con fecha 6 de marzo de 2017 aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, por un importe efectivo de 100 millones de euros. Este aumento de capital se realizó mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias de la misma clase y serie que las ya en circulación, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión por acción de 6,46 euros, lo que hizo una prima de emisión total de 39.247 miles de euros. En consecuencia, y tras el aumento de capital realizado en el marco de la salida a Bolsa, el capital social de Neinor Homes, S.A. quedó representado mediante 79.005.034 acciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas.

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

cuantía de 50.001 miles de euros, mediante la disminución en 0,6251 euros del valor nominal de las acciones.

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

Ampliaciones de Capital social

El 24 de junio de 2025, en el marco de la operación descrita en la Nota 3 y tras completarse el proceso de prospección de la demanda acelerado (*accelerated bookbuilding*) correspondiente al aumento de capital con aportaciones dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente aprobado en esa misma fecha, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado una ampliación de capital por importe nominal de 77.068 miles de euros, mediante la emisión de 14.993.750 nuevas acciones ordinarias de 5,14 euros de valor nominal cada una, dirigidas exclusivamente a inversores cualificados. El 25 de junio de 2025 se fijó el precio de emisión en 15,25 euros por acción, resultando un importe total efectivo de 228.655 miles de euros, de los cuales 77.068 miles de euros corresponden a capital y 151.587 miles de euros a prima de emisión. La ampliación ha sido formalizada en escritura pública el 26 de junio de 2025, inscrita en el Registro Mercantil el 30 de junio de 2025, y desembolsada íntegramente por los colocadores Banco Santander, S.A. y JP Morgan SE, por importes de 114,3 millones de euros cada uno.

Asimismo, el 23 de octubre de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado, también en el marco de un proceso de prospección acelerada de la demanda (*accelerated bookbuilding*), un aumento de capital social con aportaciones dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente por un importe efectivo máximo de 140.000 miles de euros, mediante la emisión de hasta 8.900.190 nuevas acciones ordinarias de 5,14 euros de valor nominal cada una. El 24 de octubre de 2025 se ha fijado el precio de emisión en 15,73 euros por acción, habiendo quedado la ampliación íntegramente suscrita en el importe máximo aprobado por uno de los accionistas principales del Grupo y diversos inversores institucionales, actuando para estos últimos Banco Santander, S.A. y JP Morgan SE como entidades colocadoras. La operación ha dado lugar a un aumento de capital nominal de 45.747 miles de euros y una prima de emisión de 94.253 miles de euros, habiéndose formalizado en escritura pública el 27 de octubre de 2025 e inscrito en el Registro Mercantil el 30 de octubre de 2025.

Estas ampliaciones de capital se han realizado en el contexto de la financiación para la liquidación de la oferta pública de adquisición sobre el grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9). La aprobación de las mismas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante se ampara en la autorización concedida por la Junta General de Accionistas el 13 de abril de 2022, que facultó al Consejo, por un periodo de cinco años, para acordar aumentos de capital sin necesidad de convocar una nueva Junta y hasta un importe máximo equivalente al 50% del capital social, incluyendo la posibilidad de suprimir el derecho de suscripción preferente en los aumentos que no superaran el 20% del capital vigente en la fecha de concesión. Posteriormente, el 20 de octubre de 2025, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha renovado dicha facultad, fijando un límite máximo de 231 millones de euros y un nuevo plazo de cinco años; tras la ampliación de capital efectuada al amparo de dicha autorización, permanece disponible un importe de 185 millones de euros para futuras ampliaciones. Asimismo, los gastos asociados a estas ampliaciones ascienden a 9,8 millones de euros, aproximadamente, y han sido contabilizados con cargo a reservas de la Sociedad Dominante.

Dividendos desembolsados

Con fecha 18 de diciembre de 2024, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó la devolución de aportaciones a los accionistas mediante una reducción de capital en dos tramos de 62.224 miles de euros cada uno, reduciendo el valor nominal de las acciones en 0,813 euros en cada devolución y delegando en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante las facultades necesarias para la ejecución de los acuerdos. El 24 de enero y el 24 de marzo de 2025 la Sociedad Dominante ha desembolsado 62.224 miles de euros en cada fecha, en ejecución del acuerdo de la Junta de Accionistas. A 31 de diciembre de 2024, la primera de dichas reducciones se registró minorando el capital social con abono a un dividendo a pagar que figuraba pendiente de pago en el balance consolidado a dicha fecha, al inscribirse la reducción de capital en el Registro Mercantil de Bizkaia en el ejercicio 2025 pero con carácter previo a la formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024.

Asimismo, con fecha 25 de marzo de 2025, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante ha aprobado una nueva devolución de aportaciones a los accionistas vía reducción de capital por un importe total de 122.945 miles de euros en cuatro pagos iguales de 30.736 miles de euros cada uno de ellos, que supone la reducción del valor nominal de las acciones en 0,41 euros delegándose en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante las facultades para la ejecución de los acuerdos adoptados. En ejecución de dicho acuerdo, el 14 de mayo de 2025 se ha desembolsado el primer tramo de la reducción por importe de 30.736 miles de euros y, posteriormente, con fecha 12 de febrero de 2026, se ha realizado el desembolso correspondiente a los tres tramos restantes por un importe conjunto de 92.209 miles de euros, aproximadamente, habiéndose formalizado la reducción de capital en escritura pública con fecha 13 de febrero de 2026 y figurando dicho importe en el epígrafe “Otros pasivos financieros” del pasivo corriente del balance consolidado a 31 de diciembre de 2025 (Nota 18).

Al 31 de diciembre de 2025, considerando las ampliaciones de capital anteriores, el capital social de la Sociedad Dominante está compuesto por 98.862.691 acciones de 4,21 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas (74.968.751 acciones de 6,38 euros de valor nominal cada una al 31 de diciembre de 2024), de acuerdo al siguiente desglose:

	31.12.2025		31.12.2024	
	% Participación inscrito	Total importe capital (Miles de euros)	% Participación inscrito	Total importe capital (Miles de euros)
Orion European Real Estate Fund V, SLP	28,82	119.851	29,52	141.194
Stoneshield Holding S.A.R.L.	18,63	77.480	25,00	119.576
Welwel Investments Ltd. (*)	10,26	42.695	14,56	69.641
Resto de Bolsa	42,29	175.920	30,92	147.891
Total	100,00	415.946	100,00	478.302

(*) Desde febrero de 2026 este accionista pasa a ser Stonehage Fleming Family & Partners Ltd., sociedad dependiente a su vez de Welwel Investments Ltd.

16.2 Reserva Legal

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la reserva legal no está completamente constituida.

16.3 Reservas Sociedad Dominante y en sociedades consolidadas por integración global

El detalle de las reservas de la Sociedad Dominante y de las reservas en sociedades consolidadas por integración global al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	31.12.2025 (*)	31.12.2024 (*)
Neinor Homes, S.A. (**)	414.107	47.630
Sociedad Dominante	414.107	47.630
Neinor Norte, S.L.U. (**)	6.792	97.898
Rental Homes Propco, S.L.U.	(35.762)	(22.332)
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	13.119	11.437
Neinor Rental Opco, S.L.U.	(15.023)	(15.005)
Promociones Neinor 3, S.L.U.	2.395	(2.509)
Neinor Works, S.L.U.	(5.284)	(4.792)
Promociones Neinor 5, S.L.U.	(1.388)	(1.807)
Neinor Península, S.L.U.	(41.055)	(71.145)
Neinor Sur, S.A.U. (**)	12.358	270.621
Europa Rental Homes Propco, S.L. (Nota 2.8)	-	(19)
Rental Homes Holdco, S.L.	(1)	(1)
Renta Garantizada, S.A. (**)	1.466	1.180
Bluewood Holding Iberia, S.L.U.	(1.624)	-
Sociedades anteriormente dependientes de Quabit Inmobiliaria, S.A.	11.976	9.988
Sociedades Consolidadas por Integración Global	(52.031)	273.514
Harmony Holding Iberia, S.L.	(1)	-
Promociones Hábitat, S.A.	12.941	-
Waterton Invest, S.L.	(57)	-
Brick Opportunities 9, S.L.	(30)	-
Nicrent Residencial, S.L.	(49)	(53)
Pegasus Holdco, S.L.	(240)	(51)
JV Panoramic DV, S.L.	(105)	(30)
Sociedades integradas por el método de la participación	12.459	(134)
Total	374.535	321.010

(*) La Sociedad dominante tiene asimismo constituida al 31 de diciembre de 2025 y 2024 una reserva legal por importe de 6.293 miles de euros (Nota 16.2), respectivamente, no incluida a efectos de este desglose. Por otro lado, las reservas consolidadas incluyen la reserva legal de las sociedades dependientes por importe de 52.540 miles de euros (42.679 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

(**) Durante el ejercicio 2025 las sociedades dependientes Neinor Sur, S.A.U., Neinor Norte, S.L.U. y Renta Garantizada S.A. han repartido dividendos a la Sociedad Dominante con cargo a reservas por importe de 280.000, 110.000 y 750 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2025 y de 2024 las reservas negativas aportadas por las sociedades dependientes Rental Homes Propco, S.L.U., Neinor Rental Opco, S.L.U., Promociones Neinor 3, S.L.U., Neinor Works, S.L.U. y Promociones Neinor 5, S.L.U. tienen su origen principalmente en la diferencia, puesta de manifiesto en el momento de la constitución del Grupo Neinor Homes en el ejercicio 2014, entre los valores por los que las participaciones en estas sociedades dependientes fueron aportados al mismo (fueron aportadas por 1 euro, concretamente a la sociedad dependiente Neinor Norte, S.L.U., su socio directo) y sus valores teóricos contables a la mencionada fecha que eran negativos, considerando el deterioro registrado asociado a la totalidad de sus activos inmobiliarios. En el momento de dicha aportación era intención del Grupo Kutxabank que otras sociedades participadas por la propia Kutxabank realizaran una aportación directa para restablecer su equilibrio patrimonial de modo que no supusiera quebranto para Neinor Norte, S.L.U. Finalmente dicha aportación fue realizada en el año

2015 por Kutxabank directamente a través de una ampliación de capital realizada en Neinor Homes, S.A. previa a su transmisión a Neinor Holdings, S.L.U., ampliación de capital que se realizó en cascada a Neinor Norte, S.L.U. y las sociedades participadas por esta última, entre otras, las citadas sociedades objeto del desequilibrio, subsanando dicha situación antes de dicha operación.

16.4 Acciones propias y otras reservas

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

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

Durante el ejercicio 2022, el Grupo inició un programa de recompra de acciones para la reducción del Capital social vía amortización de acciones propias y llevar a cabo una distribución de dividendos (Nota 16.1).

Asimismo, para las distribuciones de dividendos en el ejercicio 2025 se han amortizado acciones propias por un importe de 705 miles de euros (en el ejercicio 2024 se amortizaron acciones propias por un importe de 636 miles de euros).

A 31 de diciembre de 2025, el total de acciones propias de la Sociedad Dominante ascienden a 232.450 (380.854 títulos a 31 de diciembre de 2024). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 17,478 euros a 31 de diciembre de 2025 (14,234 euros en el ejercicio 2024).

Plan de incentivos pagadero en acciones – “LTIP”

En abril de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó un plan de incentivos pagadero en acciones. Durante el 2022, venció el citado plan de incentivos y en el ejercicio 2023 se ha producido la primera entrega en acciones asociada al mismo, por importe de 2.773 miles de euros. Los importes estimados y los calculados en la liquidación del plan, no difieren significativamente. En relación a este plan de incentivos, se establecía el pago del importe restante, que asciende a 2.900 miles de euros de acciones, en los dos ejercicios siguientes de acuerdo a las condiciones del plan, habiéndose entregado un importe de 1.507 miles de euros y 1.480 miles de euros durante el ejercicio 2024 y 2025, respectivamente (Nota 4.21).

16.5 Intereses minoritarios

La adquisición del grupo Aedas Homes el 22 de diciembre de 2025 conlleva la aparición de intereses externos correspondientes a la participación del resto de accionistas, existiendo una oferta pública de adquisición obligatoria lanzada a los tenedores de estas acciones en base a los plazos descritos en la Nota 2.9. Este valor incorpora una diferencia negativa de consolidación provisional en su proporción y asignada según se indica en la mencionada Nota.

El desglose de esta partida a 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presenta a continuación:

	31.12.2025		31.12.2024	
	% Participación inscrito	Total importe (Miles de euros)	% Participación inscrito	Total importe (Miles de euros)
Quabit Construcción, S.A.	17,05%	387	17,05%	1.863
Renta Garantizada, S.A.	25%	916	25%	1.125
Iber activos Inmobiliarios, S.L.	7,96%	185	7,96%	193
Quabit Comunidades, S.L. (Nota 2.8)	-	-	7%	(207)
Grupo Aedas Homes, S.A.	20,80%	218.128	-	-
Total		219.616		2.974

17. Provisiones

El movimiento habido en la cuenta de provisiones corrientes en el ejercicio de 2025 y 2024 es el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Descripción	Miles de Euros		
	Para Impuestos	Otras Provisiones	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2024	8.861	15.946	24.807
Dotaciones netas	6.876	13.046	19.922
Aplicaciones	(4.180)	(4.791)	(8.971)
Traspasos	(455)	3.810	3.355
Adiciones por combinación de negocios (Nota 2.9)	-	44.324	44.324
Saldo al 31 de diciembre de 2025	11.102	72.335	83.437

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

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

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

El capítulo “Otras Provisiones” del cuadro anterior recoge principalmente, además de las provisiones por procedimientos jurídicos y fiscales descritas en el párrafo siguiente, las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de garantías y postventa por importe 10.221 miles de euros.

El Grupo evalúa, al cierre de cada ejercicio, los importes estimados para hacer frente a responsabilidades por litigios en curso de esta naturaleza, probables o ciertos, cuyo pago no es aun totalmente determinable en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha que se producirá, ya que depende del cumplimiento de determinadas condiciones, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones. En este sentido, al 31 de diciembre de 2025, sin considerar la adquisición del grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9), existen demandas que afectan al Grupo en relación con garantías, revisiones de precios solicitados por constructoras o reclamaciones de cantidad por un importe total aproximado de 53.168 miles de euros (36.221 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Al 31 de diciembre de 2025, y en relación con estos litigios abiertos, tras un análisis en profundidad de las demandas, se ha registrado una provisión por este concepto por importe de 5.922 miles de euros en el pasivo del balance consolidado, correspondiente a los considerados como probables (5.804 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), a excepción de los adquiridos en la combinación de negocios que se han valorado a valor razonable según los criterios indicados en las notas de valoración.

Como consecuencia de la adquisición del grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9), el balance consolidado del Grupo, antes de la asignación de valor razonable a los pasivos asumidos, incorpora adicionalmente provisiones por demandas relacionadas, principalmente, con garantías, revisiones de precios solicitadas por constructoras y reclamaciones de cantidad, por un importe total aproximado de 2.908 miles de euros asociados a demandas por importe aproximado de 38.212 miles de euros. En lo que respecta a la asignación del precio pagado en la operación (Nota 2.9), la estimación del valor razonable de los pasivos contingentes asociados a dichos procedimientos se ha realizado teniendo en cuenta la existencia de las referidas provisiones registradas, considerando exclusivamente aquella parte de las obligaciones no cubierta por dichas provisiones.

Asimismo, y como consecuencia del proceso de identificación y valoración de los activos y pasivos asumidos en la combinación de negocios con el grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9), el Grupo ha identificado y valorado a valor razonable determinados pasivos contingentes existentes a la fecha de adquisición, derivados de riesgos inherentes a la actividad del grupo adquirido, que incluyen, entre otros, contingencias relacionadas con defectos constructivos y laborales, por un importe total de 16.424 miles de euros. La valoración de dichos pasivos contingentes se ha realizado sobre la base de la mejor estimación disponible y de la información existente a dicha fecha, sin que su reconocimiento implique la existencia de obligaciones ciertas ni exigibles ni existe una salida probable de recursos, sino el reflejo del valor razonable de los riesgos asumidos en el contexto de dicha combinación de negocios.

En este sentido, el Grupo cuenta adicionalmente con retenciones practicadas a contratistas en señal de garantía que también cubren reclamaciones, así como existen provisiones de garantías ligadas a promociones entregadas que se utilizarán para tal fin en caso de resolución desfavorable a los intereses del Grupo (Nota 20).

Asimismo, en lo que respecta a los procedimientos en materia fiscal, el Grupo mantiene registradas provisiones por importe de 11.868 miles de euros, de los cuales, 6.936 miles de euros proceden de una provisión adicional registrada en el ejercicio 2025 tras una reevaluación del riesgo de pago de sanción asociada a un acta fiscal recurrida, tras serle comunicada una sentencia desfavorable a sus intereses

recibida en diciembre del ejercicio 2025 (Nota 21.2). El registro se ha realizado con cargo al epígrafe “Impuesto sobre las ganancias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de acuerdo con el criterio explicado en la nota 4.12.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, y con base en el análisis realizado junto con sus asesores legales y fiscales, las provisiones registradas cubren adecuadamente los riesgos y contingencias existentes a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con los criterios de reconocimiento y valoración establecidos en la normativa contable aplicable.

18. Deuda financiera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la composición del epígrafe “Deuda financiera” del balance consolidado, los vencimientos y flujos de efectivo asociados, son los siguientes:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	Miles de Euros		
	Límite	No corriente	Corriente
Deudas con entidades de crédito (Notas 18.1 y 24)			
Préstamos hipotecarios (*) (**)	1.502.147	20.969	416.197
- Intereses devengados pendientes de pago	-	-	2.163
Deudas por efectos comerciales descontados	4.000	-	1.094
Línea de crédito “revolving”	40.000	-	-
Línea de crédito “revolving” (Aedas Homes, S.A.) (**)	55.000	-	-
Línea de IVA	15.000	-	-
Obligaciones y otros valores negociables (Nota 18.2)			
Bonos corporativos garantizados	425.000	422.277	-
Bonos corporativos garantizados (Aedas Homes, S.A.) (**)	255.000	-	253.453
Bonos garantizados (Apollo Capital Solutions, B.V.)	765.000	293.097	95.846
- Intereses devengados pendientes de pago	-	-	3.923
Pagarés MARF (**)	23.300	1.144	21.725
Otros pasivos financieros			
Pasivos por arrendamientos NIIF 16 (Nota 10)	-	3.939	2.135
Derivados financieros (Nota 12)	-	809	743
Subvenciones reintegrables – Plan Vive (Notas 13 y 21.3) (**)	-	-	36.677
Devoluciones de aportaciones a accionistas (Nota 16.1)	-	-	92.209
Fianzas, depósitos recibidos y otros pasivos financieros	-	3.302	1.997
Total deuda financiera	3.084.447	745.537	928.162

(*) Los préstamos hipotecarios clasificados en el largo son aquellos que están ligados a las inversiones inmobiliarias del Grupo (Nota 9).

(**) Se corresponde con la deuda financiera que ha sido adquirida a causa de la liquidación de la oferta pública de adquisición sobre el grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9). Respecto al límite de los préstamos promotores, 959.075 miles de euros están asociados al grupo adquirido.

Vencimientos previstos	31.12.2025		
	Deuda con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros
2026	84.546	374.947	133.325
2027	65.979	1.144	1.483
2028 y siguientes	289.898	715.374	6.567
Total por vencimiento	440.423	1.091.465	141.375

Se incluye a continuación para el ejercicio 2025 una conciliación del valor en libros de los pasivos originados por las actividades de financiación distinguiendo separadamente los cambios que generan flujos de efectivo de aquellos que no lo hacen:

	31/12/2024	Flujos de caja netos	Sin impacto en flujos				31/12/2025
			Sub-ro-gaciones	Reclasifi-caciones	Adiciones perímetro consolidación (Nota 2.9)	Otros	
Deudas con entidades de crédito (Nota 18.1)	194.288	(14.098)	(102.272)	(13.000)	365.732	9.773	440.423
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 9)	-	(3.799)	(2.127)	13.000	-	408	7.482
Obligaciones, otros valores negociables y otros pasivos financieros (Notas 18.2 y 18.3)	389.086	410.838	-	-	321.820	111.532	1.233.276
Total deuda financiera	583.374	392.941	(104.399)	-	687.552	121.713	1.681.181

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros		
	Límite	No corriente	Corriente
Deudas con entidades de crédito (Nota 18.1 y 24)			
Préstamos hipotecarios (*)	512.026	41.036	152.218
- Intereses devengados pendientes de pago			1.034
Línea de crédito "revolving"	40.000	-	-
Línea de IVA	15.000	-	-
Obligaciones y otros valores negociables (Nota 18.2)			
Bonos corporativos garantizados	425.000	318.953	-
- Intereses devengados pendientes de pago	-	-	1.539
Otros pasivos financieros			
Pasivos por arrendamientos NIIF 16 (Nota 10)	-	3.298	146
Devoluciones de aportaciones a accionistas (Nota 16.1)	-	-	62.224
Fianzas, depósitos recibidos y otros pasivos financieros	-	107	2.819
Total deuda financiera	992.026	363.394	219.980

(*) Los préstamos hipotecarios clasificados en el largo son aquellos que están ligados a las inversiones inmobiliarias del Grupo (Nota 9).

Vencimientos previstos	31.12.2024		
	Deuda con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros
2025	117.342	1.539	65.189
2026	23.904	-	794
2027 y siguientes	53.042	318.953	2.504
Total por vencimiento	194.288	320.492	68.487

Se incluye a continuación para el ejercicio 2024 una conciliación del valor en libros de los pasivos originados por las actividades de financiación distinguiendo separadamente los cambios que generan flujos de efectivo de aquellos que no lo hacen:

	31/12/2023	Flujos de caja netos	Sin impacto en flujos		31/12/2024
			Sub-rogaciones	Otros	
Deudas con entidades de crédito (Nota 18.1)	383.589	(113.573)	(108.542)	32.814	194.288
Otros pasivos financieros (Nota 18.3)	11.018	322.401	-	55.667	389.086
Total deuda financiera	394.607	208.828	(108.542)	88.481	583.374

18.1 Deuda con entidades de crédito

Préstamos hipotecarios

El saldo registrado en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito – Préstamos hipotecarios” del cuadro anterior se corresponde con el importe pendiente de pago por diversos préstamos hipotecarios suscritos por el Grupo, encontrándose sueldos en garantía de la devolución de los mismos. Estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado y tienen su vencimiento último establecido entre los ejercicios 2026 y 2055. Asimismo, se presentan a coste amortizado, netos de los gastos de formalización de deuda, cuyo importe asciende a 3.547 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (4.245 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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

El Grupo ha contratado 16 nuevos préstamos hipotecarios y novaciones de los ya existentes durante el ejercicio 2025 (23 nuevos en el ejercicio 2024), de los que se ha dispuesto un importe de 19.379 miles de euros (67.177 miles de euros en el ejercicio 2024).

Durante el ejercicio 2025 el Grupo ha amortizado la totalidad de la deuda otorgada por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (“SAREB”) cuyo coste amortizado a 31 de diciembre de 2024 ascendía a 10.443 miles de euros.

Líneas de crédito “revolving”

En noviembre de 2024, el Grupo formalizó una nueva línea de financiación revolving con un límite de hasta 40 millones de euros, con un pool de bancos (JP Morgan, Societe Generale, Banco Santander, S.A., BBVA y Deutsche Bank), garantizada por Neinor Península, S.L.U., Neinor Sur, S.A.U., Neinor Norte, S.L.U. y Rental Homes Propco, S.L.U. que está previsto que en su caso se destine al circulante y a fines corporativos generales, y que devenga un tipo de interés Euribor más un diferencial, con vencimiento el 15 de febrero de 2030. Esta financiación está sujeta al cumplimiento de covenants (Nota 19) si bien no se ha dispuesto de importe alguno a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

En el contexto de la adquisición del grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9), y como parte de los contratos de financiación existentes en el grupo adquirido, aunque sin saldo dispuesto en la fecha de adquisición y a cierre del ejercicio 2025, se incluye una línea de crédito revolving, vinculada al bono corporativo emitido en el ejercicio 2021 por Aedas Homes Opco, S.L.U., con un límite máximo de 55 millones de euros y un tipo de interés referenciado a Euribor más un diferencial. Con fecha 3 de febrero de 2026, se ha amortizado completamente el mencionado bono corporativo (Nota 18.2), lo que ha conllevado asimismo la cancelación de la referida línea de crédito.

Línea de IVA

Con fecha 6 de junio de 2017 el Grupo firmó con una entidad financiera un contrato de factoring con recurso para la financiación principalmente de IVA soportado en determinadas operaciones de compra de suelos. El contrato tenía una duración inicial de un año con renovación tácita anual. Este contrato devenga un tipo de interés de mercado. El límite de la línea de factoring asciende a 15 millones de euros, no habiéndose dispuesto ningún saldo a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024. En garantía de la devolución de la financiación quedarán las cantidades que se le adeuden en virtud de las operaciones que se realicen.

Confirming, factoring inverso o acuerdos de financiación de proveedores

El Grupo mantiene suscritos acuerdos de financiación de proveedores (confirming) con diversas entidades financieras, en virtud de los cuales éstas se comprometen a satisfacer a los proveedores los importes adeudados por el Grupo, asumiendo éste el pago conforme a los términos pactados con dichos proveedores. En determinados casos, estos acuerdos contemplan la posibilidad de que el Grupo efectúe el pago a la entidad financiera en una fecha posterior a aquella en la que se produce el abono al proveedor. No obstante, dado que las promociones están vinculadas a la financiación para la construcción (préstamo promotor), las disposiciones se realizan en el momento del registro de los pagos, sin que resulte necesario recurrir a extensiones de plazo. En consecuencia, estos acuerdos no implican una ampliación de las condiciones de pago para el Grupo, si bien permiten a los proveedores optar por el cobro anticipado respecto de la fecha de vencimiento de la factura correspondiente. A 31 de diciembre de 2025, el Grupo dispone de diversas líneas de confirming por un importe dispuesto de 35.161 miles de euros (26.531 miles de euros correspondientes al grupo Aedas Homes, S.A.), de los cuales 3.589 miles de euros han sido anticipados por los proveedores de distintas promociones en curso (1.186 miles de euros del grupo Aedas Homes, S.A.), registrándose en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” del balance consolidado. El límite total de estas líneas asciende a 370 millones de euros a dicha fecha (228 millones de euros en el grupo Aedas Homes, S.A.), frente a un importe dispuesto de 10.958 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, con un límite entonces de 77 millones de euros. El período medio de pago de las facturas acogidas a estos acuerdos para cobro anticipado no supera los 60 días.

Las líneas de confirming contratadas están sujetas a cláusulas de resolución anticipada habituales relativas a la disminución de solvencia del acreedor y en algunos casos asimismo de producirse cambio accionarial que de pie a un cambio de control o existir opiniones de auditoría modificadas.

El tipo de interés aplicable al Grupo, en términos generales, está referenciado al Euribor más un diferencial de mercado. El coste medio de la deuda calculado para los ejercicios 2025 y 2024 asciende a 4,50% y 4,06%, aproximada y respectivamente. Si bien, si tenemos en cuenta los derivados financieros contratados por el Grupo (Nota 12) este coste medio de la deuda se vería reducido.

18.2 Obligaciones y otros valores negociables

Bonos corporativos garantizados

En noviembre del ejercicio 2024, la Sociedad Dominante realizó una emisión de bonos corporativos garantizados por importe de 325 millones de euros, al 5,875% de tipo de interés, con intereses pagaderos semestralmente, comenzando el 15 de mayo de 2025, y con vencimiento final el 15 de febrero de 2030, con opciones de recompra por su parte en distintos periodos pagando una prima de cancelación (102,938% a partir del 15 de noviembre de 2026, 101,469% a partir del 15 de noviembre de 2027 y 100% a partir del 15 de noviembre de 2028, a lo que se añaden los intereses devengados no pagados en todos los casos; antes del 15 de noviembre de 2026 se puede cancelar hasta el 40% de la emisión a un precio del 105,875% más los intereses devengados pendientes de pago siempre que se cumplan ciertas condiciones, o bien recomprar toda o parte de la emisión por el 100%, más una prima a calcular en base al contrato (mínimo del 1%) y los intereses devengados no pagados). La calificación crediticia asociada a la emisión por Fitch y S&P Global Ratings fue de BB-.

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

El 27 de octubre del ejercicio 2025, la Sociedad Dominante ha completado con éxito el proceso de fijación del precio de una emisión adicional de este bono senior garantizado por importe de 100 millones de euros, al mismo tipo de interés nominal del 5,875% y con idéntico vencimiento y condiciones a la emisión inicial. La nueva emisión se ha realizado al 102,75% de su valor nominal, lo que supone un rendimiento efectivo del 4,89%. Los fondos obtenidos se han destinado a la financiación de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones sobre Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9).

En la actualidad la emisión de bonos cotiza en las Bolsas de Stuttgart y Frankfurt (ISIN XS2933536034). El precio de cotización al 31 de diciembre de 2025 en la Bolsa de Frankfurt es de 103.42% (103.355% a 31 de diciembre de 2024).

El saldo del bono corporativo, incluido el correspondiente a la mencionada ampliación, se presenta a coste amortizado, descontando del valor nominal un importe de 7.490 miles de euros correspondiente a los gastos de emisión que son objeto de periodificación para el cálculo del coste efectivo. Durante el ejercicio 2025, se han desembolsado 19.465 miles de euros en concepto de intereses devengados desde la fecha de emisión. A 31 de diciembre de 2025, los intereses devengados pendientes de pago, por un importe de 3.091 miles de euros, se encuentran registrados en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" del pasivo corriente del balance consolidado adjunto.

Bonos garantizados (Apollo Capital Solutions, B.V.)

El 16 de julio de 2025, Neinor DMP BidCo, S.A.U., sociedad dependiente de Neinor Homes, S.A., y Apollo Capital Solutions, B.V., entidad colocadora e intermediaria con el resto de los agentes, suscribieron un contrato de compromiso de emisión y compra de bonos. Dicho compromiso ha sido novado el 11 de noviembre de 2025 y el 17 de diciembre de 2025, respectivamente. El importe nominal máximo de la emisión asciende a 765 millones de euros, con un tipo de interés variable equivalente al Euribor a tres meses, con un *floor* del 2%, más un margen del 5,25%, dividido en dos tramos, serie A y B. El mencionado Contrato de Emisión comprende dos series de emisiones de bonos:

- (i) "Serie A", por importe nominal máximo de 503 millones de euros, cuya emisión ha sido realizada parcialmente por Neinor DMP BidCo, S.A.U. el 19 de diciembre de 2025 y que se ha destinado a financiar el pago de la contraprestación de la oferta pública de adquisición sobre Aedas Homes, S.A. y los gastos relacionados con esta (Nota 2.9); y
- (ii) "Serie B", por importe nominal máximo de 262 millones de euros, emitida el 3 de febrero de 2026 por Aedas Homes, S.A. tras su adhesión al Contrato de Emisión, con posterioridad a la liquidación de la oferta pública de adquisición (Nota 2.9), y que se ha destinado al repago de parte del endeudamiento corporativo existente del grupo adquirido.

Las comisiones asociadas a esta emisión ascienden a 14 millones de euros, aproximadamente, que son las habituales para este tipo de operaciones, incluyendo, entre otras, comisiones por disponibilidad y estructuración, descuentos en la emisión, así como honorarios de los agentes intervinientes, las cuales se han contabilizado de acuerdo al método del tipo de interés efectivo.

El 17 de diciembre del ejercicio 2025 se han emitido los bonos de la Serie A, como consecuencia de la cual se ha dispuesto de un importe de 390,2 millones de euros, neto de las comisiones asociadas por importe de 11,4 millones de euros. Dicho importe corresponde al tramo de la Serie A vinculado a la financiación de la oferta pública de adquisición, cuya liquidación tuvo lugar el 22 de diciembre de 2025, destinándose el importe restante de dicha Serie a la liquidación de la oferta pública de adquisición que se llevará a cabo durante el ejercicio 2026 tras haber recibido la autorización correspondiente (Nota 2.9).

La amortización del principal, tanto de la Serie A como de la Serie B, se ha establecido de forma escalonada, mediante pagos del 25% del nominal en cada uno de los ejercicios comprendidos entre 2026 y 2029, con vencimiento en las fechas de 31 de diciembre de cada año.

Las garantías vinculadas a esta emisión se encuentran limitadas exclusivamente al perímetro formado por Neinor DMP BidCo, S.A.U. y sus sociedades dependientes, que incluyen asimismo al grupo Aedas Homes, S.A., y no otorgan recurso alguno frente a Neinor Homes, S.A. ni frente a ninguna otra sociedad

del Grupo distinta de las comprendidas en dicho perímetro. Dichas garantías vinculadas a la emisión incluyen: (i) una prenda de derecho luxemburgués sobre la cuenta de valores en la que se depositen las acciones de Neinor DMP BidCo, S.A.U.; (ii) prendas de derecho luxemburgués y español sobre los derechos de crédito titularidad de Neinor DMP HoldCo, S.A.U. y de Aedas Homes, S.A.; (iii) una prenda de derecho español sobre las cuentas bancarias de Neinor DMP BidCo, S.A.U. y de Aedas Homes, S.A.; (iv) una prenda de derecho español sobre los derechos de crédito de los que sea titular cualquiera de las citadas sociedades; y (v) prenda de derecho español sobre las acciones de Aedas Homes, S.A. titularidad de Neinor DMP BidCo, S.A.U., con previsión expresa de extensión a cualesquiera otras acciones de Aedas Homes, S.A. que pasen a ser titularidad de Neinor DMP BidCo, S.A.U. como consecuencia de la liquidación de la oferta pública obligatoria de adquisición formulada en fecha 14 de enero de 2026. Asimismo, tras la liquidación de la mencionada oferta, Aedas Homes, S.A. y sus filiales constituirán determinadas prendas sobre cuentas y contratos, destinadas exclusivamente a garantizar el cumplimiento de los compromisos de pago derivados de la emisión de la Serie B.

Bonos corporativos garantizados (procedentes de Aedas Homes, S.A.)

Con fecha 21 de mayo de 2021, Aedas Homes Opco, S.L.U. emitió un bono verde admitido a negociación en el Global Exchange Market de la Bolsa de Valores de Irlanda por importe nominal de 325 millones de euros, con vencimiento el 15 de agosto de 2026 y un cupón fijo del 4% pagadero semestralmente. Los bonos constituyen obligaciones senior del emisor y están garantizados por: i) una garantía personal otorgada por Aedas Homes, S.A., ii) una prenda de primer rango sobre el capital social del emisor y iii) una prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de préstamos intragrupo. Durante el ejercicio 2024, el emisor llevó a cabo diversas operaciones de recompra del bono, tanto en mercado abierto como mediante una oferta pública de recompra parcial, por un importe nominal total de 70 millones de euros. La totalidad de los bonos recomprados fue cancelada el 3 de abril de 2024, quedando en circulación bonos por un importe nominal de 255 millones de euros.

El 14 de enero de 2026, el consejo de administración de Aedas Homes, S.A. ha aprobado la amortización anticipada del mencionado bono cuyo vencimiento inicial era el 15 de agosto de 2026, si bien existía una cláusula de recompra por cambio de control, así como de la línea de crédito “revolving” asociada al mismo (Nota 18.1). Con fecha 3 de febrero de 2026, Aedas Homes, S.A. ha llevado a cabo la emisión de bonos correspondientes a la Serie B del Contrato de Emisión formalizado con Apollo Capital Solutions, B.V., por un importe de 262 millones de euros, cuyos fondos se han destinado íntegramente a la amortización del saldo vivo de los bonos corporativos, así como a la cancelación de la línea de crédito “revolving” asociada, sin que dicha operación haya supuesto gastos de cancelación (Nota 18.1). Esta operación ha permitido extender el vencimiento de la deuda financiera corporativa. En consecuencia, si bien a 31 de diciembre de 2025 los citados bonos se encontraban vigentes y sujetos a determinadas obligaciones financieras y compromisos (covenants) establecidos en su documentación contractual, su amortización íntegra en febrero de 2026 ha supuesto la extinción de dichos compromisos.

Pagarés MARF (procedentes de Aedas Homes, S.A.)

Tras la liquidación de la oferta pública de adquisición sobre el grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9), entre los pasivos adquiridos se incluye un programa de pagarés emitidos por dicha sociedad, para los que Banco Santander, S.A. actúa como entidad agente de pagos (Nota 24), sin contar con garantías reales ni personales y constituyendo obligaciones directas, no subordinadas y no garantizadas, que se sitúan en igualdad de rango con el resto de obligaciones ordinarias presentes y futuras de Aedas Homes, S.A. En particular, el programa se denomina “AEDAS HOMES 2024 Commercial Paper Notes Program”, admitido en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF), con un saldo vivo máximo a 31 de diciembre de 2025 de 23,3 millones de euros y plazos de vencimiento de hasta 24 meses, y tipos de

interés que oscilan entre 3,55% y 4,05% en función del tramo. El saldo de los pagarés a 31 de diciembre de 2025 asciende a 22.869 miles de euros, con vencimientos escalonados hasta el último tramo en enero de 2027.

18.3 Otros pasivos financieros

Subvenciones “Plan Vive”

La partida “Subvenciones reintegrables – Plan Vive” del cuadro anterior recoge los importes concedidos por la Comunidad de Madrid el 18 de julio de 2024 a entidades que pertenecían al grupo Aedas Homes, S.A.: Lysistrata, Cirilla y Altacus Investment (Nota 2.9), para la construcción de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler asequible, financiadas con fondos Next Generation EU. Los proyectos se ubican en Villalbilla, Navalcarnero y Aranjuez, respectivamente. El importe total concedido asciende a un total conjunto de 36.677 miles de euros, están sujetas al cumplimiento de hitos establecidos en el contrato/pliego de concesión, por lo que podrían llegar a ser potencialmente reintegrables, aunque se estima remota su devolución. A cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el importe pendiente de cobro se encuentra registrado en el epígrafe “Administraciones Públicas deudoras” del balance consolidado (Notas 13 y 21.3).

Pasivos por arrendamientos (NIIF 16)

Esta partida del cuadro anterior incluye los pasivos por arrendamientos correspondientes a los activos arrendados que posee el Grupo (Nota 10) y figuran registrados bajo el epígrafe “Otros pasivos financieros” del pasivo corriente y no corriente del balance consolidado adjunto por importes de 2.135 y 3.939 miles de euros, respectivamente (3.298 y 146 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Fianzas, depósitos recibidos y otros pasivos financieros

Esta partida recoge, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios de viviendas en concepto de garantía en relación al negocio de Rental (Nota 9).

19. Covenants y cláusulas de vencimiento anticipado asociadas a la deuda financiera

Existen diversas cláusulas de vencimiento anticipado asociadas a la financiación externa suscrita y dispuesta por el Grupo y desglosada en los apartados anteriores en vigor a 31 de diciembre de 2025, siendo los aspectos más relevantes a considerar los indicados continuación de manera resumida:

Bonos corporativos garantizados (emisión en 2024 – Neinor Homes, S.A.)

Se incluyen obligaciones de presentación de cierta información financiera con carácter trimestral, semestral y anual, así como de las subsidiarias significativas así consideradas en el contrato financiación, como viene siendo habitual en este tipo de contratos, y existen asimismo restricciones en lo que respecta a ciertos pagos, inversiones, distribuciones y venta de activos o endeudamiento salvo cumplimiento de ciertas condiciones ligadas a volúmenes o porcentajes sobre activos que han de ser objeto de cálculo financiero. En concreto, se contemplan ciertos ratios a calcular respecto a cualquier transacción o hecho regulado sujeto a aprobación, a fin de medir su efecto de modo que después de citada transacción (i) el Fixed Charge Coverage Ratio (ratio del EBITDA consolidado, en base a la definición de EBITDA establecida en el pliego, para los 4 últimos trimestres y la carga financiera en el mismo período) no puede disminuir, (ii) el Consolidated Senior Secured Leverage Ratio (el ratio entre los bonos emitidos y el EBITDA Consolidado de los 4 últimos trimestres) no puede incrementarse, (iii) el *Net Total Loan to Value ratio* no supere el 30% en el caso de distribuciones o reparto de dividendos y el 35% en el caso de inversiones en activos operativos.

Existe, asimismo, salvo que concurren ciertas circunstancias, una cláusula ligada a un cambio de control del Grupo o sus activos que, en caso de aplicar, los tenedores de bonos pueden exigir la recompra por un precio equivalente al 101% del monto total del principal de los Bonos recomprados, más los intereses devengados y no pagados. El cumplimiento de las limitaciones anteriores queda en suspenso si los bonos alcanzan una calificación de grado de inversión en los términos definidos en los contratos, lo cual no ha tenido lugar.

Con motivo de la adquisición del Grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9), el subgrupo encabezado por Neinor DMP Holdco, S.A.U. y sus sociedades dependientes tiene la consideración de entidades no restringidas a efectos de la documentación del bono corporativo. En consecuencia, tanto dicho subgrupo como su endeudamiento financiero asociado quedan excluidos del cálculo de los ratios financieros y de la capacidad para realizar pagos restringidos, conforme a los términos establecidos en dicha documentación.

Bonos garantizados (emisión en 2025 - Apollo Capital Solutions, B.V.)

Los supuestos de incumplimiento son aplicables tanto a Neinor DMP BidCo, S.A.U. como a Aedas Homes, S.A. y las filiales de esta última sociedad, e incluye, entre otros: (i) el impago de cualquier importe debido en virtud de los documentos de la emisión; (ii) el incumplimiento de covenant financieros; (iii) incorrecciones, inexactitudes o información engañosa en cualquier manifestación o garantía realizada en virtud de los documentos de la emisión, etc. En cuanto a los covenants financieros, su cumplimiento debe verificarse de forma simultánea y en base consolidada, incluyendo a Neinor DMP BidCo, S.A.U., Aedas Homes, S.A. y sus filiales, y excluyendo al resto de sociedades del Grupo Neinor Homes. El cálculo de dichos ratios se efectuará dos veces al año en el caso de la Serie A, con fechas de referencia el 30 de junio y el 31 de diciembre de cada ejercicio, desde el 30 de junio de 2026:

- Liquidez mínima: mantener, en cada fecha de cálculo (30 de junio y 31 de diciembre), unos saldos mínimos de 50 millones de euros en los ejercicios 2026 y 2027, 40 millones de euros en 2028 y 2029, y 30 millones de euros en 2030, respectivamente.
- NLTV (Net Loan-to-Value): no podrá superar el 60% en los ejercicios 2026 y 2027, el 55% en 2028 y 2029, y el 40% en 2030, respectivamente, debiendo cumplirse en cada fecha de cálculo (30 de junio y 31 de diciembre).

Asimismo, se han establecido diversos supuestos de cambio de control que, en caso de producirse, podrían dar lugar a la amortización anticipada de los importes pendientes y a la cancelación de los no dispuestos, una vez aplicados los periodos de gracia y subsanación. Estos supuestos incluyen la pérdida del control del grupo Aedas Homes, S.A. por parte de Neinor Homes, S.A, la adquisición de una participación significativa por terceros, la pérdida por Neinor DMP HoldCo, S.A.U. de la titularidad total de Neinor DMP BidCo, S.A.U, y la reducción de la participación de Neinor DMP BidCo, S.A.U en Aedas Homes, S.A. por debajo del umbral mínimo establecido.

Línea de crédito “revolving”

En el caso de la línea de crédito revolving no dispuesta a 31 de diciembre de 2025, existe compromiso de cumplimiento trimestral del Ratio Net Secured Loan to Value (LTV), entendido como el cociente entre Endeudamiento Neto sobre el Valor de mercado de los inmuebles del Grupo, el cual debe de ser inferior a un 45%, siendo el primer cierre de aplicación del ratio el 31 de diciembre de 2025, siempre que concurren ciertas condiciones en cuanto a la representatividad del préstamo sobre el endeudamiento del prestatario. El contrato establece alternativas en caso de incumplimiento para evitar el vencimiento anticipado. Asimismo, en la financiación se contempla la restricción a la

realización de ciertos pagos, así como se establecen ciertas condiciones para la venta de activos con cobro diferido. Por último, el contrato establece la obligación de cumplir anualmente un test de garantía por parte de los garantes, conforme al cual su EBITDA debe representar, al menos, el 80% del EBITDA consolidado, calculado de acuerdo con las definiciones y criterios establecidos en dicho contrato.

Línea de IVA

En relación al contrato de factoring por la línea de IVA, empeoramiento de los ratios de cobertura (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre EBITDA) y/o apalancamiento (entendido como el cociente entre Deuda Financiera Neta sobre Fondos Propios) en un 15% sobre esos mismos ratios calculados conforme a las últimas cuentas anuales consolidadas, según las definiciones establecidas en el contrato, y cuando, además, con arreglo a la información de los mercados, resulte un deterioro de la situación del Grupo que haga dudar respecto de la viabilidad de sus negocios. No obstante, en la medida que no existe ningún importe dispuesto, no resulta de aplicación.

A 31 de diciembre de 2025 y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo ha cumplido con la totalidad de sus obligaciones financieras y de cualquier otro tipo, no concurriendo circunstancias que pudieran dar lugar a una situación de vencimiento anticipado de los compromisos financieros anteriormente descritos. Asimismo, en relación con las cláusulas financieras y de cambio de control asociadas a los distintos instrumentos de deuda financiera emitidos, los Administradores del Grupo consideran que su existencia no modifica la clasificación entre corto y largo plazo reflejada en el balance consolidado a dicha fecha. En particular, y en relación con el bono suscrito con Apollo Capital Solutions, B.V. (Nota 18.2), los Administradores del Grupo estiman que, sobre la base del plan de negocio actual, el Grupo cumplirá con los covenants financieros exigidos en las próximas fechas de verificación previstas.

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

El epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” del balance consolidado incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados.

Asimismo, este epígrafe del pasivo corriente del balance consolidado incluye al 31 de diciembre de 2025 un importe de 73.545 miles de euros, de los cuales 45.871 miles de euros procedente del grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9) (29.092 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) en concepto de retenciones practicadas a contratistas en señal de garantía.

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

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

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

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (**)	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	58	49
Ratio de operaciones pagadas	60	51
Ratio de operaciones pendientes de pago	44	30
	Miles de euros	Miles de euros
Total de pagos realizados	293.528	276.967
Total de pagos pendientes (*)	92.085	26.539

(*) El total de pagos pendientes de ambos ejercicios no incluye las retenciones practicadas a contratistas en señal de garantías, las cuentas a pagar por las compras aplazadas de suelos, así como las facturas pendientes de recibir a cierre del ejercicio. Asimismo, en el importe de pagos pendientes, se incluyen 48.961 miles de euros procedentes del grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9).

(**) A efectos del cálculo del período medio de pago a proveedores correspondiente al ejercicio 2025, el impacto derivado de la incorporación del grupo Aedas Homes, S.A., cuya combinación de negocios se produjo el 22 de diciembre de 2025 (Nota 2.9), no resulta significativo, dado que las operaciones realizadas desde dicha fecha hasta el cierre del ejercicio no son representativas a estos efectos.

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

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

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, a continuación, se detalla la información relativa al volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores, correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025:

	31/12/2025	31/12/2024
Volumen monetario (miles de euros)	146.890	171.261
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	50%	62%
Número de facturas	46.748	43.026
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	72%	81%

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad al cierre de 31 de diciembre de 2025 y 2024, de acuerdo a la Ley 11/2013 de 26 de julio, es de 30 días a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días. En este sentido, y a efectos de la realización de los cálculos desglosados anteriormente, el Grupo ha considerado en todos los casos un plazo máximo legal de pago de 60 días con sus proveedores y acreedores.

21. Administraciones Públicas y situación fiscal

21.1 Normativa aplicable y Grupo fiscal consolidado

Tal y como se indica en la Nota 4.13, las Sociedades del Grupo tributan en régimen de consolidación fiscal a través de dos grupos: un grupo foral, cuya sociedad cabecera es Neinor Homes, S.A., con Neinor Norte, S.L.U. como sociedad dependiente, y un grupo estatal, integrado por el resto de sociedades del Grupo, con excepción de Parque las Cañas, S.L.U.

Tal y como se indica en la Nota 4.13, una parte de las Sociedades del Grupo, excepto el grupo recientemente adquirido Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9), tributan en régimen de consolidación fiscal a través de dos grupos: un grupo foral, cuya sociedad cabecera es Neinor Homes, S.A., con Neinor Norte, S.L.U. como sociedad dependiente, y un grupo estatal, integrado por el resto de sociedades del Grupo, con excepción de Parque las Cañas, S.L.U.

Por su parte, Aedas Homes, S.A., es al cierre del ejercicio 2025 la sociedad representante del grupo fiscal que está formado por Aedas Homes, S.A. y, a su vez, las sociedades dependientes de ésta última: Aedas Homes Opco, S.L.U, Aedas Homes Living, S.L.U, Aedas Homes Canarias S.L.U, Aedas Homes Rental, S.L.U, Aedas Homes Servicios Inmobiliarios, S.L.U. y Live Virtual Tours, S.L.U. Asimismo, Neinor DMP Bidco, S.A.U., Neinor DMP Holdco, S.A.U., tributan individualmente en el ejercicio 2025.

Con fecha 1 de enero de 2026 se ha producido la ruptura del grupo de consolidación fiscal de Aedas Homes, S.A., incorporándose al grupo de consolidación fiscal estatal número 5/20, encabezado por Neinor Península, S.L.U., las sociedades Neinor DMP Bidco, S.A.U., Neinor DMP Holdco, S.A.U., Aedas Homes, S.A. y sus sociedades dependientes Aedas Homes Opco, S.L.U., Aedas Homes Living, S.L.U., Aedas Homes Canarias, S.L.U., Aedas Homes Rental, S.L.U., Aedas Homes Servicios Inmobiliarios, S.L.U. y Live Virtual Tours, S.L.U. (Notas 2.9 y 21.1).

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

- La necesidad de implementar la Directiva Pilar Dos en el ejercicio 2024; se aprueba el Impuesto Complementario mediante remisión a la normativa aprobada por la Ley estatal. En tanto se produzca la incorporación al Concierto Económico de la oportuna concertación del Impuesto Complementario, resultará de aplicación la normativa contenida en la Ley 7/2024, de 20 de diciembre.
- La realización de mejoras técnicas del Impuesto sobre Sociedades;
- Dar un impulso definitivo al modelo foral de “transferencia de créditos fiscales” entre los contribuyentes para actividades cinematográficas y relacionadas con I+D+i.

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

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

Impacto del Impuesto Complementario (Pilar Dos)

El Consejo ECOFIN aprobó la Directiva (UE) 2022/2523 (Pilar Dos) el 15 de diciembre de 2022, estableciendo un nivel mínimo de imposición global del 15% para grupos de empresas multinacionales y nacionales de gran magnitud con facturación superior a 750 millones de euros. Los Estados Miembros están obligados a trasponerla. En España, se aprobó la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, que introduce el Impuesto Complementario Mínimo (Pilar Dos), incluyendo el Impuesto Complementario

Nacional. Esta ley tiene efectos retroactivos para periodos iniciados a partir del 31 de diciembre de 2023.

En el Territorio Histórico de Bizkaia, la Norma Foral 4/2024, de 27 de diciembre, publicada el 30 de diciembre de 2024, aprueba la aplicación de este Impuesto Complementario en idénticos términos que en el Territorio Común, también con efectos para periodos iniciados a partir del 31 de diciembre de 2023.

El Impuesto Complementario se ha concertado como impuesto directo de normativa autónoma en la Comisión Mixta del Concierto Económico (23 de diciembre de 2024), requiriendo una futura modificación de la Ley del Concierto Económico. Dada la proximidad de la aprobación de la Ley estatal y el devengo del primer impuesto el 31 de diciembre de 2024, la Norma Foral de Bizkaia remite a la normativa estatal "en tanto se produzca la incorporación al Concierto Económico".

Neinor Homes, S.A., como parte de un grupo nacional de gran magnitud, no prevé un impacto relevante en sus estados financieros por la aplicación de Pilar Dos una vez superado el periodo de exclusión. La Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2024 establece una exclusión inicial de cinco años para el impuesto complementario para grupos que entran en el ámbito de aplicación por primera vez. Dado que el Grupo forma parte de un grupo nacional de gran magnitud —por superar los 750 millones de euros de ingresos anuales consolidados en al menos dos de los cuatro ejercicios inmediatamente anteriores—, el citado periodo de exclusión se inicia el 1 de enero de 2024. En consecuencia, durante dicho periodo transitorio, el tipo efectivo mínimo del 15% no resulta de aplicación y, por tanto, la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 no han reflejado ningún impacto derivado de la normativa Pilar Dos, ni se prevé hacerlo en los ejercicios siguientes. Adicionalmente, el Grupo se ha acogido a la excepción de reconocimiento de activos y pasivos por impuesto diferido derivados de Pilar Dos, conforme a la modificación de la NIC 12 por el IASB y su introducción en la normativa contable española.

Tras la combinación de negocios con el grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9), la Dirección ha realizado un análisis específico de la potencial situación de pre-internacionalización del Grupo, atendiendo a los criterios considerados a estos efectos en la normativa fiscal, tales como la existencia de una presencia estable en más de una jurisdicción distinta del país de origen, la materialidad de los activos situados en el extranjero, la generación recurrente de resultados fuera de España y la existencia de estructuras operativas y de gestión con autonomía funcional en dichas jurisdicciones. Como resultado de dicho análisis, se ha constatado que la presencia internacional del grupo Aedas Homes, S.A. se limita a sociedades recientemente constituidas en Portugal y Andorra, con actividad incipiente y no significativa, que no alcanzan los umbrales en términos de número de jurisdicciones y volumen de activos, por lo que el impacto en Pilar II derivado de la mencionada adquisición no resulta significativo.

21.2 Ejercicios sujetos a inspección fiscal

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

Con relación al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), las distintas sociedades del Grupo han optado por acogerse al régimen de prorata especial regulado en el artículo 106 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 106 de la Norma Foral 7/1994 del Impuesto sobre el Valor Añadido, de 14 de diciembre), el cual establece que únicamente podrán deducirse

íntegramente las cuotas impositivas soportadas en la adquisición de bienes o servicios utilizados exclusivamente en la realización de operaciones que originen el derecho a la deducción, por el contrario no será deducible el IVA soportado en operaciones que no generan derecho a deducción y se aplicará la prorrata general sobre los gastos comunes.

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

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

Durante el mes de enero de 2019 le fueron comunicados al Grupo expedientes sancionadores definitivos concernientes a las actuaciones de comprobación relativas a Neinor Península, S.L.U., habiendo supuesto regularizaciones de la cuota impositiva por importe de 3.272 miles de euros, así como sanciones e intereses de demora por importes de 793 y 417 miles de euros, registrados todos ellos al cierre del ejercicio 2018. Si bien durante el mes de febrero de 2019 se presentó un recurso contencioso administrativo contra esta decisión administrativa, habiéndose otorgado aval por importe de 3 millones de euros, los Administradores de la Sociedad Dominante, siguiendo la opinión de sus asesores fiscales internos y externos, determinaron el pago de estos importes como probables al existir acta en firme al respecto, por lo que a 31 de diciembre de 2025 dicho importe se mantiene provisionado en el epígrafe “Provisiones” del balance consolidado. Por otro lado, durante las diligencias iniciales se pusieron de manifiesto sanciones por importe de 6,3 millones de euros que, como consecuencia de la revaluación efectuada a la luz de la nueva información disponible, y en particular tras la resolución dictada por la Audiencia Nacional en diciembre de 2025 en relación con una de las sanciones recurridas, han motivado la revisión de la estimación inicial del riesgo de modo que el Grupo ha registrado una provisión por importe de 6.923 miles de euros, correspondiente a dichas sanciones y a los intereses de demora correspondientes, con cargo al epígrafe “Impuesto sobre las ganancias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2025 adjunta, al considerar probable la materialización de una salida de recursos económicos para su cancelación (Nota 17).

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

21.3 Saldos mantenidos con la Administración Fiscal

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

	Miles de Euros							
	31.12.2025				31.12.2024			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes
Hacienda pública por IVA	-	12.255	-	35.944	-	4.779	-	19.559
Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades	-	2.425	-	2.984	-	15.658	-	3.683
Hacienda pública por IRPF	-	-	-	12.362	-	-	-	3.174
Hacienda pública deudora por subvenciones concedidas (Notas 13 y 18.3)	-	7.335	-	-	-	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	-	1.724	-	-	-	1.153
Activos por impuesto diferido (Nota 21.7)	152.392	-	-	-	92.985	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido (Nota 21.7)	-	-	70.924	-	-	-	11.428	-
Total	152.392	22.015	70.869	53.014	92.985	20.437	11.428	27.569

Dentro de la cuenta “Hacienda pública deudora por subvenciones concedidas” de la tabla anterior se encuentra registrado el importe pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2025, correspondiente a la subvención concedida por la Comunidad de Madrid el 18 de julio de 2024 a las sociedades dependientes Lysistrata, Cirilla y Altacus Investment. Dicha subvención está destinada a la construcción de viviendas energéticamente eficientes para alquiler asequible, financiadas con fondos Next Generation EU (Notas 13 y 18.3).

21.4 Conciliación de los resultados contable y fiscal

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	Miles de euros			
	Grupo Foral 02117BSC	Grupo Estatal 5/20	Otras Sociedades (Territorio Común) / ajustes de consolidación	Total
Resultado antes de impuestos Beneficio/ (Pérdida)	213.232	71.797	(147.840)	137.189
Diferencias permanentes	(225.299)	5.985	-	(219.314)
Diferencias temporales	3.492	15.110	24.816	43.418
Base imponible fiscal previa agregada	(8.575)	92.892	(123.024)	(38.707)
Compensación bases impositivas negativas	-	(11.639)	-	(11.639)
Limitación compensación pérdidas 50% (DT19ª Ley 38/2022)	-	6.637	-	6.637
Base imponible fiscal	(8.575)	87.890	(123.024)	(43.709)
Tipo impositivo	24%	25%	25%	-
Impuesto devengado	-	21.973	-	21.973
Activación impuestos diferidos	(182)	(4.303)	(925)	(5.410)
Baja impuestos diferidos	-	(1.136)	(5.279)	(6.415)
Otros ajustes por Impuesto de Sociedades (Nota 21.1)	(2.379)	256	7.308	5.185
Gasto /(Ingreso) por impuesto de sociedades	(2.561)	16.790	1.104	15.333

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

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

Las diferencias permanentes negativas se corresponden, fundamentalmente, con la eliminación de dividendos percibidos por la sociedad dominante que se encuentran fiscalmente exentos, los gastos derivados de las ampliaciones de capital que han sido registrados con cargo a reservas (Nota 16.1), así como la atribución de bases imponibles negativas derivadas de inversiones en Agrupaciones de Interés Económico (Nota 12). Por su parte, las diferencias permanentes positivas más significativas están asociadas al registro contable de deterioros de inversiones en empresas del Grupo no fiscalmente deducibles en régimen estatal.

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

Asimismo, durante el ejercicio 2025 se han realizado pagos a cuenta por importe de 13.524 miles de euros en el grupo de consolidación fiscal estatal encabezado por Neinor Península, S.L.U. (10.529 miles de euros durante el ejercicio 2024) y se han recibido devoluciones por declaraciones de ejercicios anteriores por importe 1.109 miles de euros en grupo de consolidación fiscal foral. Por su parte, el grupo fiscal encabezado por Aedas Homes, S.A. ha realizado pagos a cuenta por importe de 7.473 miles de euros hasta el mes de diciembre y presenta un impuesto devengado de sociedades a pagar por importe de 6.527 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 como consecuencia de sus operaciones desde el 1 de abril de 2025 hasta 31 de diciembre de 2025.

21.5 Bases Imponibles Negativas

El detalle de las bases imponibles de las distintas sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente (miles de euros):

Año de generación	31/12/2025		31/12/2024	
	Bases imponibles	Bases imponibles activadas	Bases imponibles	Bases imponibles activadas
Bases imponibles negativas (Territorio Foral):				
Ejercicio 2008	103.058	103.058	103.058	99.738
Ejercicio 2009	109.220	71.557	109.220	-
Ejercicio 2010	99.999	-	99.999	-
Ejercicio 2011	68.205	-	68.205	-
Ejercicio 2012	29.622	-	29.622	-
Ejercicio 2016	54.692	-	54.692	-
Ejercicio 2018	10.525	-	10.525	-
Ejercicio 2019	12.066	-	12.066	-
Ejercicio 2020	46.355	-	46.355	-
Ejercicio 2022	29.616	-	29.616	-
Ejercicio 2023	8.849	-	8.849	-
Ejercicio 2024	15.902	-	15.902	-
Ejercicio 2025 (estimación)	8.575	-	-	-
Subtotal Territorio Foral	596.684	174.615	588.109	99.738
Bases imponibles negativas (Territorio Común):				
Ejercicio 2006	855	-	855	-
Ejercicio 2007	2.693	-	2.693	-
Ejercicio 2009	6.113	-	6.113	-
Ejercicio 2010	7.509	-	7.509	-
Ejercicio 2011	8.942	-	8.942	-
Ejercicio 2012	18.226	-	18.226	-
Ejercicio 2013	1.731	-	1.731	-
Ejercicio 2014	167	-	167	-
Ejercicio 2025	1.564	-	1.564	-
Ejercicio 2016	28.226	28.717	28.226	28.226
Ejercicio 2017	55.739	26.566	55.739	25.046
Ejercicio 2018	29.803	-	29.803	-
Ejercicio 2019	21.465	-	21.465	-
Ejercicio 2020	19.469	-	19.469	-
Ejercicio 2021 (hasta 19 de mayo de 2021)	174	-	174	-
Bases imponibles negativas (Territorio Común) – grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9)				
Ejercicio 2011	24.120	24.120	-	-
Ejercicio 2012	53.379	53.379	-	-
Ejercicio 2013	7.865	7.865	-	-
Ejercicio 2014	464	464	-	-
Ejercicio 2025	14.725	14.725	-	-
Ejercicio 2016	2.231	2.231	-	-
Ejercicio 2017	123	123	-	-
Ejercicio 2018	4.165	4.165	-	-
Ejercicio 2019	94	94	-	-
Ejercicio 2020	3.137	3.137	-	-
Ejercicio 2021	14.787	14.787	-	-
Ejercicio 2022	2.393	2.393	-	-
Subtotal Territorio Común	330.159	182.766	202.676	53.272
Total	926.843	357.381	790.785	153.010

Del importe total anterior correspondiente a bases imponibles negativas, en los ejercicios 2025 y 2024, respectivamente, existe un importe de 596.357 miles de euros se corresponde con aquellas que han sido generadas por las sociedades antes de su incorporación a los correspondientes grupos fiscales.

Asimismo, en relación con la combinación de negocios sobre el grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9), dicha sociedad y sus dependientes no tenían créditos fiscales, deducciones y diferencias temporarias pendientes de activación.

De acuerdo con la normativa vigente, y para las bases imponibles negativas sin limitación para su aprovechamiento detalladas en el cuadro anterior (Territorio Común), podrán ser compensadas con las rentas positivas de los períodos impositivos siguientes con ciertos límites de la base imponible previa a su compensación, en función de la cifra de negocios con un mínimo de un millón de euros, teniendo en cuenta el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” del Grupo. En relación con las bases imponibles negativas generadas en territorio foral tienen un vencimiento de 30 años desde su generación y tienen asimismo un límite anual del 50% a su compensación con las bases imponibles previas de cada ejercicio.

En este mismo sentido, las bases imponibles negativas pendientes de aplicación que fueron generadas conforme a normativa foral por las sociedades que han trasladado su domicilio a territorio común, podrán seguir aplicándose en los períodos impositivos siguientes en los que pasen a tributar de acuerdo con la normativa de territorio común, con arreglo a los límites cuantitativos, cualitativos y temporales establecidos en su normativa de nacimiento, razón por la cual tienen un vencimiento fiscal de 30 años desde su generación. A continuación, se detallan las bases imponibles negativas generadas en territorio foral por sociedades que pertenecen actualmente a territorio común y que, por lo tanto, siguen teniendo un vencimiento de 30 años desde el ejercicio de su generación (miles de euros):

Año de generación	Base imponible
Bases imponibles negativas (Territorio Foral):	
Ejercicio 2011	5.012
Ejercicio 2012	16.901
Ejercicio 2013	1.731
Ejercicio 2014	167
Ejercicio 2015	107
Total	23.918

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

21.6 Deducciones

El Grupo no posee deducciones pendientes de aplicación a 31 de diciembre de 2025. En el ejercicio 2025 se han aplicado deducciones por importe 2.981 miles de euros por incentivos a realización de determinadas actividades.

Las diferencias temporarias no registradas ascienden en cuota a 1.298 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 y se corresponden íntegramente con el Grupo Estatal 5/20 (1.869 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

21.7 Impuestos diferidos de activo y pasivo

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

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, los créditos fiscales derivados de diferencias temporales, bases imponibles negativas activados se desglosan a continuación:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	31.12.2024	Adiciones	Retiros	Adiciones perímetro de consolidación (Nota 2.9)	Otros movimientos	31.12.2025
Activo-						
Diferencias temporales	55.730	-	-	23.691	(14.628)	64.793
Bases Imponibles negativas	37.255	5.410	(2.910)	31.870	15.974	87.599
Activos por impuesto diferido	92.985	5.410	(2.910)	55.561	1.346	152.392
Pasivo-						
Diferencias temporales	11.428	-	(6.415)	65.999	(143)	70.869
Pasivos por impuesto diferido	11.428	-	(6.415)	65.999	(143)	70.869

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

	31.12.2023	Adiciones	Retiros	Otros movimientos (*)	31.12.2024
Activo-					
Diferencias temporales	58.872	3.823	(6.965)	-	55.730
Bases Imponibles negativas	46.713	1.896	-	(11.354)	37.255
Activos por impuesto diferido	105.585	5.719	(6.965)	(11.354)	92.985
Pasivo-					
Diferencias temporales	10.807	5.558	(4.937)	-	11.428
Pasivos por impuesto diferido	10.807	5.558	(4.937)	-	11.428

(*) Se corresponde con la cuota de las bases imponibles negativas de los ejercicios 2019 y 2020 que han sido monetizadas y que proceden de la resolución favorable por parte de la Agencia Tributaria tras la reclamación presentada por Neinor Sur, S.A.U. a consecuencia de la Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 19 de enero de 2024 (Nota 21.8).

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

21.8 Otras cuestiones de relevancia fiscal*Sentencia del TC sobre el Impuesto sobre Sociedades (RDL 3/2016)*

La Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 19 de enero de 2024 declaró inconstitucionales determinadas medidas en el Impuesto sobre Sociedades introducidas por el Real Decreto-Ley 3/2016 de 2 de diciembre, relativas a la fijación de topes más severos para la compensación de bases imponibles negativas, la introducción de un límite a la aplicación de las deducciones de doble imposición y la obligación de integrar automáticamente en la base imponible los deterioros de participaciones que hayan sido deducidos en ejercicios anteriores. El Grupo presentó con fecha 15 de enero de 2024 una reclamación para la rectificación de las liquidaciones de los ejercicios 2018, 2019 y 2020 de la sociedad dependiente Neinor Sur, S.A.U. En este sentido, los asesores fiscales del Grupo consideraron que la reclamación presentada sería altamente probable y, por tanto, se registró un derecho de cobro dando de baja los activos por impuesto diferido capitalizados por importe de 13,4 millones de euros en concepto de devolución a lo que se suman 1,6 millones de euros en concepto de intereses de demora. Durante el ejercicio 2025 se han cobrado por parte de la Administración Pública 13,2 millones de euros correspondientes a las liquidaciones de los ejercicios 2019 y 2020, de los cuales 1,9 millones de euros son relativos a intereses de demora. A 31 de diciembre de 2025, el resto del importe reclamado se mantiene registrado en el epígrafe “Activos por impuesto diferido” del balance consolidado por un importe de 2,1 millones de euros correspondiente a las bases imponibles negativas del ejercicio 2018 por ser probable su recuperación mediante la obtención de beneficios fiscales futuros.

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

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al cierre del ejercicio 2025, y adicionalmente a lo indicado en la Nota 19 relativa a las garantías hipotecarias y prendas constituidas, el Grupo mantiene avales prestados por un importe total de 554.992 miles de euros, de los cuales 378.938 miles de euros corresponden al grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9), frente a 170.068 miles de euros a 31 de diciembre de 2024; de dicho importe, 168.655 miles de euros se corresponden, principalmente, con garantías otorgadas a distintos ayuntamientos para asegurar la ejecución de las obras de urbanización de diversas promociones (64.145 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) y 343.099 miles de euros con garantías entregadas a clientes por anticipos recibidos (105.923 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante otorgaron en 2019 un aval por importe de 3 millones de euros ante la Agencia Tributaria, en relación con una demanda en firme derivada de la inspección fiscal correspondiente a Neinor Península, S.L.U. (Nota 21.2).

Asimismo, el Grupo tiene a 31 de diciembre de 2025 avales recibidos de proveedores o contratistas por importe de 152.487 miles de euros, de los cuales 98.571 miles de euros provienen del grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9), (53.495 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) para garantizar la perfecta construcción de las correspondientes obras. Otros proveedores tienen cantidades retenidas en garantía de sus trabajos en lugar de avales bancarios en favor del Grupo, según lo estipulado en sus contratos.

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

23. Ingresos y gastos

23.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios para los ejercicios 2025 y 2024, por conceptos, es como sigue (Nota 6):

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Development	615.008	406.725
Development - Actividades de construcción	23.811	27.230
Development - Ventas de terrenos (Nota 13)	41.476	8.629
Coinvestment- Asset Management	16.271	6.353
Rental – alquileres (Nota 9)	7.682	7.826
Rental – operaciones singulares (Nota 13)	-	29.000
Legacy	385	930
Total	704.633	486.693

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

23.2 Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Sueldos, salarios y asimilados	48.550	35.138
Indemnizaciones (Nota 6)	4.326	660
Seguridad Social	8.339	7.276
Otros gastos sociales	769	684
Ingresos compensatorios (*)	(5.999)	-
Total	55.985	43.758

(*) Obedecen a las compensaciones recibidas en el primer semestre por haber incurrido en costes salariales e indemnizaciones que, en base a los acuerdos alcanzados en sociedades en coinversión, serían asumidos por la sociedad gestionada y su socio mayoritario.

En la partida de “Sueldos, salarios y asimilados” se incluye un importe de 9.372 miles de euros en el ejercicio 2025 (5.808 miles de euros en el ejercicio 2024) correspondientes a los planes de incentivos (Notas 6 y 25).

Asimismo, durante el ejercicio 2025 se ha devengado un importe de 4.578 miles de euros correspondiente a bonus del personal (3.082 miles de euros en el ejercicio 2024) en la partida “Sueldos, salarios y asimilados” cuya determinación está asociada al cumplimiento de determinados objetivos establecidos y que se encuentra pendiente de pago a cierre del ejercicio en el epígrafe “Otros pasivos corrientes” del balance consolidado adjunto.

A 31 de diciembre de 2025 el número medio de personas empleadas por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A. es de 209 y 41 respectivamente (194 y 35, respectivamente, personas a cierre del ejercicio 2024 empleadas por Quabit Construcción S.A. y por Renta Garantizada, S.A.), siendo a 31 de diciembre de 2025 el número medio de personas empleadas para el resto de sociedades del Grupo de 294 (287 durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024). La plantilla media total de 2025 y 2024 asciende a 544 y 516 personas, respectivamente. Asimismo, dado que la combinación de negocios con el grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9) ha tenido lugar el 22 de diciembre de 2025, el impacto sobre la plantilla media del ejercicio 2025 no ha sido significativo.

El número de personas empleadas a cierre del ejercicio 2025 y 2024 conforme a la distribución por sexo y categorías, es el siguiente:

	31.12.2025			31.12.2024		
	Mujeres	Hombres	Total	Mujeres	Hombres	Total
Promoción Inmobiliaria (Grupo Neinor antes de la combinación)						
Titulados superiores	89	109	198	95	135	230
Titulados medios y otras titulaciones	62	27	89	79	47	126
Promoción Inmobiliaria (grupo Aedas Homes, S.A.) (Nota 2.9)						
Titulados superiores	85	101	186	-	-	-
Titulados medios y otras titulaciones	63	49	112	-	-	-
Subtotal	299	286	585	174	182	356
Quabit Construcción, S.A.						
Titulados superiores	8	3	11	9	4	13
Titulados medios y otras titulaciones	42	162	204	40	143	183
Renta Garantizada, S.A.						
Titulados superiores	7	4	11	7	5	12
Titulados medios y otras titulaciones	22	8	30	17	10	27
Subtotal	79	177	256	73	162	235

Al 31 de diciembre de 2025, el número de personas empleadas por el Grupo con discapacidad mayor o igual al 33% ha sido de 8 (3 persona empleada con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 de diciembre de 2024).

23.3 Servicios exteriores

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

	Miles de Euros	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Arrendamientos y cánones	4.639	5.807
Reparaciones y conservación	2.455	3.063
Servicios profesionales independientes	27.418	17.932
Transportes	-	2
Primas de seguros	1.779	1.665
Servicios bancarios (Nota 2.9)	8.669	1.216
Publicidad y comercialización	3.132	3.042
Suministros	1.307	2.024
Otros servicios exteriores	8.390	6.395
Tributos (Nota 17)	10.565	3.895
Otros gastos de gestión corriente	1.045	1.297
Ingresos compensatorios (*)	(1.093)	-
Total	67.438	46.338

(*) Obedecen a las compensaciones recibidas en el primer semestre por haber incurrido en otros gastos de explotación que, en base a los acuerdos alcanzados en sociedades en coinversión, serían asumidos por la sociedad gestionada y su socio mayoritario.

El capítulo “Servicios de profesionales independientes” del cuadro anterior incluye las comisiones devengadas en el período por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria u otros intermediarios con relación a las ventas, las cuales ascienden a 15.529 miles de euros en el ejercicio 2025 (9.994 miles de euros en el ejercicio 2024).

Adicionalmente, bajo la partida “Tributos” se incluye entre principalmente el gasto por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles así como el gasto devengado por el Impuesto sobre las Plusvalías.

23.4 Aportación al resultado atribuible a la Sociedad Dominante

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 atribuidos a la Sociedad Dominante, ha sido la siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Sociedad Dominante (*)	(1.703)	(14.447)
	(1.703)	(14.447)
Integración global		
Neinor Norte, S.L.U.	3.664	18.894
Promociones Neinor 3, S.L.U.	477	4.904
Promociones Neinor 5, S.L.U.	(242)	419
Neinor Works, S.L.U.	62	(492)
Neinor Península, S.L.U.	25.067	29.981
Neinor Sur, S.A.U.	28.672	21.737
Rental Homes Holdco, S.L.	(2)	-
Neinor Rental Opco, S.L.U.	10	(18)
Renta Garantizada, S.A.	1.284	1.036
Rental Homes Propco, S.L.U.	(2.195)	(12.762)
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	(913)	1.682
Europa Rental Homes Propco, S.L. (****)	(400)	(906)
Bluewood Holding Iberia, S.L.U. (***)	(3.101)	(1.624)
Sundowner Holding Iberia, S.L.U. (****)	(497)	(750)
Neinor DMP Bidco, S.A.U. (***)	84.895	-
Neinor DMP HoldCo, S.A.U. (***)	(23)	-
Sociedades anteriormente dependientes de Quabit Inmobiliaria, S.A.	(9.957)	1.761
	126.801	63.862
Integración por el método de la participación		
Nicrent Residencial, S.L.	20	4
Pegasus Holdco, S.L.	(95)	(189)
JV Panoramic DV, S.L.	(128)	(75)
Brick Opportunities 9, S.L.	60	(30)
Waterton Invest, S.L.	(576)	(57)
Promociones Hábitat, S.A. (**) (***)	(2.470)	12.941
Harmony Holding Iberia, S.L. (***)	(25)	(1)
Pinle SPV, S.L. (****)	(22)	-
Greywood Holding Iberia, S.L. (****)	(6)	-
	(3.242)	12.593
Total	121.856	62.008

(*) Los ajustes de consolidación en la Sociedad Dominante proceden mayoritariamente de la eliminación de dividendos recibidos por sociedades del Grupo y asociadas por importe de 235 millones de euros, la eliminación de los deterioros de inversiones en empresas del Grupo y asociadas por importe de 16.591 miles de euros, la eliminación de determinados márgenes de operaciones descendentes por 375 miles de euros (Nota 11), y los ajustes de consolidación derivados de la aplicación de la NIIF 9 y la NIIF 16 que ascienden a 235 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (17 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

(**) Afectado por la materialización de la diferencia negativa de consolidación, así como la amortización de la marca, reconocida en la fecha de adquisición (Nota 11).

(***) Entradas al perímetro de consolidación en los ejercicios 2024 y 2025 (Nota 2.8). En el caso de Neinor DMP Bidco, S.A.U., el resultado atribuido incluye la diferencia negativa de consolidación provisional tras la adquisición del grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9) así como los gastos asociados a la operación corporativa (Nota 2.9).

(****) Salidas del perímetro de consolidación en los ejercicios 2024 y 2025 (Nota 2.8).

23.5 Variación de las provisiones de tráfico

El desglose del epígrafe “Variación de las provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta es el siguiente (Nota 17):

	Miles de euros	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Dotaciones netas – Ingreso/(gasto)		
Provisiones por insolvencias (Notas 4.10 y 14)	(2.218)	(2.868)
Provisiones de postventa y garantías	(3.072)	(2.859)
Provisiones por contingencias legales y otras	(1.253)	433
Total	(6.543)	(5.294)

23.6 Ingresos financieros

Los ingresos financieros del ejercicio 2025 se corresponden fundamentalmente con los intereses devengados por las cuentas corrientes del Grupo, por importe de 7.047 miles de euros (frente a 4.307 miles de euros en el ejercicio 2024), así como con los ingresos financieros procedentes de los créditos concedidos a sociedades integradas por el método de la participación (Nota 24).

En el ejercicio 2024, además de los conceptos anteriores, se registraron adicionalmente ingresos financieros derivados del acuerdo descrito en la Nota 14, cuya dación en pago supuso 9.996 miles de euros, materializados mediante la entrega de una serie de suelos por parte del deudor (Nota 6). Asimismo, se reconocieron ingresos financieros por inversiones en Agrupaciones de Interés Económico por importe de 4.448 miles de euros (Nota 12), entre otros.

24. Operaciones con partes vinculadas

Se consideran “partes vinculadas” al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas con influencia significativa, el “personal clave” de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control o ser influido por ellas. En concreto, se entiende por situaciones de vinculación las operaciones realizadas con agentes externos al Grupo, pero con los que existe una relación según las definiciones y criterios que se derivan de las disposiciones del Ministerio de Economía y Hacienda en su orden EHA 3050/2004 de 15 de septiembre y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su Circular 1/2005 de 1 de abril.

En aplicación de los citados criterios tiene la consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas las entidades financieras “Banco Santander, S.A.” en razón de la vinculación existente entre un alto directivo y consejero del grupo bancario con uno de los administradores. Adicionalmente, según las definiciones y criterios que se derivan de dichas disposiciones, también tienen consideración a efectos de desglose de entidades vinculadas Orion V European 24, S.à r.l., 1810 Capital Investments, S.L., Global Hespérides, S.L., Rayet Medio Ambiente, S.L., Grupo Rayet, S.A., Sistemas Integrales Cualificados, S.L., UTE I-15 Alovera, Editorial Nueva Alcarria, S.A., Ablanquejo, S.L., Restablo Inversiones, S.L., The Maitland Consultancy Limited, Land Company 2020, S.L. y Finca Cuevas Minadas, S.L., por su vinculación a los administradores de la Sociedad Dominante.

El desglose de las operaciones realizadas con partes vinculadas en los ejercicios 2025 y 2024, es el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

	Miles de Euros					
	Ingresos			Gastos		
	Importe Neto de la Cifra de Negocios		Ingresos financieros (Nota 23.6)	Coste de ventas – Aprovisionamientos	Servicios exteriores	Gastos financieros
	Ventas	Prestación de servicios				
Sociedades asociadas-						
Nicrent Residencial, S.L.	-	646	60	-	-	-
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	-	-	7	-	-	-
Waterton Invest, S.L.	-	268	1.000	-	-	-
Pegasus HoldCo, S.L.	-	1.066	171	-	-	-
JL Panoramic DV, S.L.	-	1.086	77	-	-	-
Pinle SPV 2024, S.L. (Notas 11, 14 y 25)	7.600	-	124	-	-	-
Promociones Hábitat, S.A.	-	11.879	25	-	-	-
Sociedades asociadas (procedentes grupo Aedas Homes, S.A.) (Nota 2.9) (**)						
Nueva Marina Real Estate, S.L.	-	28	-	-	-	-
BTS Servicios Inmobiliarios JV1, S.L.	-	60	-	-	-	-
Aedas KS Fonsalía, S.L.U.	-	129	-	-	-	-
Aedas KS Santa Clara, S.L.U.	-	80	-	-	-	-
Aedas KS Levante, S.L.U.	-	48	-	-	-	-
Aedas KS Iberia, S.L.U.	-	62	-	-	-	-
Aedas KS Atalanta, S.L.U.	-	15	-	-	-	-
Aedas KS El Verger, S.L.U.	-	1	-	-	-	-
Aedas KS Finley, S.L.U.	-	8	-	-	-	-
Aedas KS Llunare, S.L.U.	-	12	-	-	-	-
Aedas KS Silgar, S.L.U.	-	31	-	-	-	-
Aedas KS Volanta, S.L.U.	-	7	-	-	-	-
Aedas Homes Active I, S.L.	-	11	-	-	-	-
Espacio Promoción IV, S.L.	-	50	-	-	-	-
Total asociadas	7.600	15.496	1.464	-	-	-
Sociedades vinculadas-						
Banco Santander, S.A. (Nota 2.9) (*)	-	-	6.046	-	4.347	1.805
Landcompany 2020, S.L.	8.943	6	-	-	-	-
Grupo Rayet, S.A.	-	-	-	560	-	-
Global Hespérides, S.L. (Notas 9 y 14)	24.200	131	-	-	-	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	(8)	16	-
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	414	-
Editorial Nueva Alcarria, S.L.	-	-	-	-	5	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	-	630	-
UTE I-15 Alovera	58	-	160	184	-	-
The Maitland Consultancy Limited	-	103	-	-	-	-
Total vinculadas	33.201	240	6.206	736	5.412	1.805
Total	40.801	15.736	7.670	736	5.412	1.805

(*) Adicionalmente, existen transacciones por gastos asociados a las ampliaciones de capital que han sido registrados con cargo a reservas de la Sociedad Dominante (Nota 16.1) por importe de 3.047 miles de euros.

(**) Importes determinados mediante el prorrateo, desglosando únicamente la parte proporcional correspondiente al periodo comprendido entre la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2025, en función del número de días hábiles de dicho periodo sobre el total de días hábiles del mes.

(***) Operación de compraventa descrita en la Nota 9 cuyo resultado se registra en el epígrafe “Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2025.

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

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

El desglose de las principales operaciones realizadas en los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

- Los gastos financieros que se derivan de diversas pólizas de préstamo y de crédito, de confirming y emisión de bono corporativo con la entidad financiera vinculada y,
- La prestación de servicios por la existencia de contratos de desarrollo de promoción inmobiliaria entre la Sociedad dominante y sociedades asociadas en las que existe influencia significativa en el marco de la estrategia de coinversión lanzada por el Grupo en el ejercicio 2023 (Nota 2.8).
- La venta del terreno de Las Mercedes a la sociedad asociada Pinle SPV 2024, S.L. (Notas 11, 14 y 25).
- Las comisiones derivadas de avales prestados en el contexto de la oferta pública de adquisición de acciones de Aedas Homes, S.A. y asimismo honorarios de intermediación por colocación de acciones emitidas en ampliación de capital en el ejercicio 2025 en el contexto de la citada transacción (Nota 2.9).
- La venta en 2025 de tres activos inmobiliarios que venían siendo explotadas en régimen de arrendamiento (Nota 9).

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

Respecto al crédito concedido a JL Panoramic DV, S.L., el mismo se muestra neto del margen de beneficio derivado de la venta de determinadas fincas en Madrid a dicha sociedad asociada en el ejercicio 2023, en la proporción correspondiente a la participación del Grupo en la misma, manteniéndose este ajuste hasta que el beneficio se materialice frente a terceros con la venta del propio terreno o de la promoción una vez desarrollado (Nota 11).

A continuación, se muestran los saldos mantenidos con sociedades vinculadas al Grupo a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025

	Tesorería	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Otros pasivos financieros a corto plazo	Otros activos financieros a largo plazo	Otros activos financieros a corto plazo	Cuentas a pagar	Cuentas por cobrar (Nota 14)	Anticipos proveedores / Periodificaciones
Sociedades asociadas-								
Nicrent Residencial, S.L.	-	-	-	1.787	-	-	225	-
Programas de Actuación de Baleares, S.L.	-	-	-	7.234	9	-	-	-
Masía de Monte Sano, S.L.	-	-	-	-	-	78	-	-
Waterton Invest, S.L.	-	-	-	-	14.632	-	418	-
Pegasus HoldCo, S.L.	-	-	-	3.910	-	-	489	-
JL Panoramic DV, S.L.	-	-	-	-	1.442	-	535	-
Brick Opportunities 9, S.L.	-	-	-	-	-	-	11	-
Harmony Holding Iberia, S.L.	-	-	-	-	-	-	2	-
Pinle SPV 2024, S.L.	-	-	-	-	-	12	3.848	-
Promociones Hábitat, S.A.	-	-	-	-	-	5	4.715	-
Sociedades asociadas (procedentes del grupo Aedas Homes, S.A.) (Nota 2.9) -								
BTS Servicios Inmobiliarios JV1, S.L.	-	-	-	-	57	718	776	-
Aedas KS Fonsalía, S.L.U.	-	-	-	181	692	-	-	-
Aedas KS Santa Clara, S.L.U.	-	-	-	-	1	-	583	-
Aedas KS Levante, S.L.U.	-	-	-	2	70	-	1.281	-
Aedas KS Iberia, S.L.U.	-	-	-	-	17	-	658	-
Aedas KS Atalanta, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	99	-
Aedas KS El Verger, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	5	-
Aedas KS Finley, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	39	-
Aedas KS Llunare, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	43	-
Aedas KS Rocabella, S.L.U.	-	-	-	-	25	-	7	-
Aedas KS Silgar, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	2.402	-
Aedas KS Volanta, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	161	-
Aedas Homes Active I, S.L.	-	-	-	-	132	-	2.000	-
Nueva Marina Real Estate, S.L.	-	-	-	-	2.186	-	2.058	-
Espacio Promoción IV, S.L.	-	-	-	-	-	-	174	-
Espacio Promoción VII, S.L.	-	-	-	-	-	-	26	-
Espacio Promoción VIII, S.L.	-	-	-	-	-	-	6	-
Espacio Son Puig, S.L.	-	-	-	-	800	-	-	-
Java Investments Holdings, S.A.R.L	-	-	-	32.060	-	-	-	-
Fiji Investments Holdings, S.A.R.L.	-	-	-	23.096	-	-	-	-
Grupo Empresarial San José, S.A.	-	-	-	2.752	-	-	-	-
AHLC-Promoção Imobiliaria, LDA	-	-	-	-	1.505	-	-	-
Partida de la rápita, S.L.	-	-	-	-	194	-	-	-
Otros	-	-	-	-	380	-	139	-
Total asociadas	-	-	-	71.022	22.142	813	20.700	-
Otras sociedades vinculadas-								
Banco Santander, S.A.	486.714	15.168	-	-	10	100	-	150
Landcompany 2020, S.L.	-	-	-	-	-	-	1.295	-
Global Hespérides, S.L. (Notas 9 y 14)	-	-	-	-	-	103	11.870	-
Rayet Medio Ambiente, S.L.	-	-	-	346	406	4	-	-
UTE I-15 Alovera (Nota 14)	-	-	-	-	3.584	-	9.217	-
Restablo Inversiones, S.L.	-	-	6	-	-	-	-	-
Ablanquejo, S.L.	-	-	-	474	-	61	-	-
Sistemas Integrales Cualificados, S.L.	-	-	-	-	-	44	-	-
Sociedades vinculadas (procedentes del grupo Aedas Homes, S.A.) (Nota 2.9) -								
Banco Santander, S.A.	31.161	70.080	-	-	-	-	-	-
Total vinculadas	517.875	85.248	6	820	4.000	312	22.382	150
Total	517.875	85.248	6	71.842	26.142	1.125	43.082	150

Ejercicio terminado el 31 de diciembre 2024

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

En el ejercicio 2021, Neinor Homes y Cevasa resultaron adjudicatarios de una licitación promovida por Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. para el desarrollo y gestión en alquiler de vivienda protegida en el área metropolitana de Barcelona, constituyendo al efecto la sociedad conjunta Nicrent Residencial, S.L., participada al 50%. En el marco del proyecto, Nicrent ha adquirido una participación del 50% en Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. y tenía previsto realizar aportaciones de capital por un importe total aproximado de 116 millones de euros, mientras que los socios públicos aportan el suelo y los recursos necesarios para mantener su participación. Nicrent asume la gestión administrativa, patrimonial, promotora y de alquiler del proyecto, remunerada a precios de mercado, encontrándose actualmente en desarrollo distintas promociones que suman más de 1.300 viviendas, con las primeras entregas previstas a partir de 2026.

En septiembre del ejercicio 2025 se ha concedido un préstamo a la sociedad vinculada Ablanquejo, S.L. con un límite de hasta 6.000 miles de euros, cuyo importe dispuesto a 31 de diciembre de 2025 asciende a 474 miles de euros, con vencimiento en el largo plazo, garantizado mediante prenda de primer rango sobre las acciones de Quabit Construcción, S.A. (Nota 16.5), entre otras.

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

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

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

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los Administradores, actuales y anteriores, de la Sociedad Dominante no han realizado con la misma, ni con sociedades del Grupo al que pertenece, operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Asimismo, durante 2023 la Sociedad Dominante alcanzó un acuerdo de coinversión con Orion Capital Managers que es la sociedad que mantiene el control en Orion European Real Estate Fund V, SPV cuyos derechos de voto del Grupo a 31 de diciembre de 2025 se detallan en la Nota 16.1. A este respecto dos de los consejeros de la Sociedad Dominante mantiene cargos en su accionista y por ello, el Grupo calificó la existencia de un conflicto de interés. La operación tiene como finalidad la inversión conjunta y gestión posterior de un vehículo de inversión denominado Pegasus Holdco, S.L. para el desarrollo de una cartera de activos. El contrato de gestión de activos se realizó en base al principio de igualdad de trato y en aras al beneficio del Grupo, siguiéndose la normativa establecida en el art. 529 duodécimo en los apartados de aplicación del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (Nota 24). De la misma manera que para la operación descrita, se realizó un análisis en 2024 en relación a la operación de venta de terrenos y gestión de activos realizada con Pinle SPV 2024, S.L. antes de su perfeccionamiento en 2025 (Notas 11, 14 y 24).

Asimismo, durante los ejercicios 2025 y 2024, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido relaciones con otras sociedades que por su actividad pudieran representar un conflicto de interés para ellas ni para la Sociedad Dominante, no habiéndose producido comunicación alguna a los órganos competentes en el sentido indicado en el artículo 229, motivo por el cual las presentes cuentas anuales consolidadas no incluyen más desgloses en este sentido.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Al 31 de diciembre de 2025 los Administradores de la Sociedad Dominante, incluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros de la Alta Dirección (1 persona al 31 de diciembre de 2025 y 1 persona al 31 de diciembre de 2024), ha recibido una retribución fija y variable por importe de 2.949 miles de euros (2.668 miles de euros por otras retribuciones a 31 de diciembre de 2024), en la cual se encuentra incluida la entrega de acciones propias por importe de 577 miles de euros.

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

La Sociedad Dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil de Consejeros y Altos Directivos cuyo coste en el ejercicio 2025 asciende a 107 miles de euros (104 miles de euros en el ejercicio 2024).

La Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones ni cualquier otro tipo de compromisos con respecto a los miembros actuales y anteriores de su Consejo de Administración, excepto por los planes de incentivos explicados en la Notas 4.12 y 16.4 para el consejero ejecutivo.

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

Retribución y otras prestaciones a la Alta Dirección

Durante los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la remuneración devengada de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas, excluidos quienes simultáneamente tienen en su caso la condición de miembros del Consejo de Administración (1 persona al 31 de diciembre de 2025 y 1 persona al 31 de diciembre de 2024), se resume en la forma siguiente:

Número de Personas		Miles de Euros					
		31.12.2025			31.12.2024		
		Retribuciones fijas y variables	Otras Retribuciones (Notas 4.21 y 16.4) (*)	Total	Retribuciones fijas y variables	Otras Retribuciones (Notas 4.21 y 16.4)	Total
31.12.2025	31.12.2024						
12	12	4.159	7.620	11.779	4.616	3.621	8.237

(*) En este apartado se incluye las entregas de acciones devengadas en el ejercicio 2025, cuyo importe asciende a 2.350 miles de euros.

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

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

26. Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2025 y 2024, los importes recibidos por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del grupo, Deloitte Auditores, S.L., o por cualquier empresa perteneciente a la misma red de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas han sido los que se describen a continuación.

Los honorarios devengados por servicios de auditoría de cuentas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025, prestados a las sociedades que integran el Grupo, incluyendo sociedades dependientes y asociadas, por el auditor principal y las entidades vinculadas al mismo, han ascendido a 368 miles de euros (281 miles de euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024). Asimismo, los honorarios derivados de servicios de auditoría prestados por otras firmas de auditoría han ascendido a 105 miles de euros.

Por su parte, los honorarios correspondientes a servicios de verificación y otros servicios prestados por el auditor y las entidades de su red en el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025 han ascendido a 57 miles de euros (197 miles de euros en el ejercicio 2024).

27. Información sobre medio ambiente

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

En 2025, Neinor Homes ha seguido reforzando su compromiso con la sostenibilidad y gestión medioambiental, iniciado en 2021 con el seguimiento de un Comité de Sostenibilidad del cual forma parte el CEO entre otros miembros de la alta dirección, y la elaboración de su Plan de Sostenibilidad 2022-2025. Este Plan profundiza en los valores sostenibles de la compañía, oficializa su compromiso con la sostenibilidad y establece objetivos concretos a corto y medio plazo. El Plan de Sostenibilidad fue revisado y actualizado en 2023 y ha finalizado a 31 de diciembre de 2025, detallando en la memoria de información no financiera el cumplimiento del mismo.

La naturaleza de la actividad promotora de Neinor Homes implica la evaluación y, en su caso, la mitigación de los riesgos inherentes a la transición a una economía baja en emisiones como los relacionados con los impactos físicos del cambio climático. En el ejercicio 2024 la compañía se focalizó en la revisión y desarrollo de los riesgos de cambio climático y de los ámbitos globales de ESG a través del análisis de doble materialidad, para lo cual se procedió a analizar los impactos, riesgos y oportunidades derivados de distintos temas y subtemas medioambientales, sociales y de gobernanza definidos por el estándar ESRS 1 de la CSRD, de cara a reevaluar la materialidad de estos riesgos.

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

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

- **Incrementar el alineamiento con la Taxonomía Europea.** Uno de los principales objetivos estratégicos del Plan de Sostenibilidad de Neinor Homes es aumentar la proporción de promociones o viviendas terminadas alineadas con la Taxonomía Europea en cada ejercicio, ya que creemos que el hecho de que un edificio esté alineado con la Taxonomía es el mejor indicador de que dicho edificio es sostenible medioambientalmente.

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

	2025	2024
% de promociones terminadas en el ejercicio alineadas	91%	63%
% de viviendas terminadas en el ejercicio alineadas	91%	75%
% del Volumen de Negocios a 31 de diciembre alineado	74%	66%
% del CAPEX a 31 de diciembre alineado	72%	37%
% del OPEX a 31 de diciembre alineado	60%	77%

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

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

En la actualidad, el 100% de las promociones entregadas en el presente ejercicio tienen certificado energético A.

- **Análisis de Ciclo de Vida y Huella de Carbono.**
 - Neinor Homes, en línea con su estrategia de sostenibilidad, lleva desde 2021 realizando el análisis de la huella de carbono de sus promociones. A finales de 2022 envió sus objetivos de reducción de emisiones a la iniciativa Science Based Targets – SBTi-, comprometiéndose a reducir sus emisiones de alcance 1 y 2 en un 42% para 2030. Neinor Homes sigue las recomendaciones del GHG Protocol, de revisar anualmente la metodología de cálculo, los datos disponibles y los cambios de la organización para garantizar una huella de carbono completa (alcances 1, 2 y 3), y lo más ajustada posible a la realidad de la compañía. En los dos últimos ejercicios se han realizado las mediciones considerando todas las promociones finalizadas en el ejercicio, con independencia de su venta o entrega y finalmente se han medido dichas emisiones teniendo en cuenta el análisis del ciclo de vida (ACV) de las promociones.
 - Neinor Homes publicó las emisiones de CO2 de alcance 1 y 2 de los ejercicios 2021, 2022, 2023 y 2024 en las memorias de los ejercicios anteriores.
 - En este sentido y en línea con el objetivo SBTi, Neinor Homes tiene un compromiso firme en la reducción de emisiones del alcance 3, que supone para la compañía más del 99 % de sus emisiones. En este sentido Neinor Homes considera básico el integrar a todos sus proveedores en estos compromisos y se está avanzando en diferentes acuerdos para la integración en sus obras, de materiales bajos en emisiones. (Ver alianzas y acuerdos en la Memoria de Información no financiera), asimismo también se está trabajando en el diseño y estructura de las promociones, teniendo en cuenta las emisiones que estas provocan.

- En 2025, Neinor Homes ha continuado realizando un Análisis de Ciclo de Vida en todas las promociones terminadas para medir su impacto ambiental. Se evalúan todas las fases del ciclo de vida de una promoción, desde la fase de inversión hasta la posterior habitabilidad de las viviendas.
- A continuación, se muestran las emisiones de carbono totales de la compañía, considerando para el cálculo de la Huella de alcance 3 aquellas promociones terminadas a lo largo del ejercicio. La compañía cumple con su propósito de ir reduciendo anualmente sus emisiones de alcances 1 y 2:

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	

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

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.

- **Impulsar la ampliación de la oferta de vivienda accesible y de calidad**, generando así un impacto social positivo al paliar uno de los mayores problemas para la sociedad española en la actualidad como lo es la falta de acceso a la vivienda, debido a una fuerte descompensación entre oferta y una demanda creciente. La compañía ha establecido como objetivo concreto que al menos un 30% de sus viviendas escrituradas / en curso / o en proyecto sean de protección pública o tengan una accesibilidad económica significativamente superior a la media de los grandes focos urbanos de demanda de vivienda.

En 2025 se alcanzó este objetivo, el cual se concluye por medio de tres vías:

- **Vivienda protegida.** Neinor Homes ha demostrado su compromiso en la construcción de viviendas para colectivos con dificultad de acceso a la vivienda a través de su línea de negocio en promoción de viviendas protegidas. Durante el año 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.** La compañía ha llevado a cabo una colaboración público-privada, Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB), en alianza con el Área Metropolitana de Barcelona (AMB), el Ayuntamiento de Barcelona y Cevasa, para la promoción y gestión de más de 4.500 viviendas destinadas al alquiler asequible en Barcelona y su área metropolitana.

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.

- **Vivienda Asequible.** Además de su experiencia en la construcción de viviendas protegidas, Neinor Homes ha creado 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 hemos escriturado 223 viviendas de promoción libre con un precio por debajo de 200.000 € y se cuentan con 223 en fase de construcción y 115 en proyecto.
- **Continuar midiendo el impacto social de la actividad de la compañía,** algo que Neinor Homes lleva realizando desde 2022, a través del novedoso proyecto de desarrollo de un marco de medición propio llevado a cabo, que mide los impactos que genera la actividad promotora de la compañía en aspectos como el aumento de oferta, la accesibilidad a servicios básicos, la generación de empleo, la movilidad sostenible o la regeneración urbana a través del pago de tasas e impuestos a los municipios donde se opera (Ver el apartado 5.4 de la Memoria de Información No Financiera).
- **Aumentar al máximo la seguridad física en las promociones de la compañía.** Neinor Homes ha mejorado por décimo año consecutivo en cuanto a sus tasas de accidentabilidad y siniestrabilidad, y ha conseguido en 2025 tener unas ratios de incidencia, frecuencia y gravedad muy inferiores respecto a las medias del sector del sector inmobiliario (Ver punto 10.4 de la Memoria de Información No Financiera).

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

Financiación sostenible

Como parte de su compromiso con la sostenibilidad, Neinor Homes promueve el uso de financiación sostenible, la cual en la actividad promotora está principalmente vinculada al desarrollo de proyectos sostenibles y energéticamente eficientes, que promuevan el uso de materiales, diseños, tecnologías y procesos constructivos respetuosos con el medio ambiente y las personas, mejorando además la calidad de vida de los ocupantes.

En marzo de 2021 Neinor Homes publicó su primer marco de financiación sostenible (con opinión de tercero independiente de DNV) y emitió asimismo su primer bono verde, justificando su totalidad en inversiones en activos verdes realizadas en el primer año tras su emisión, corroborado por un auditor externo independiente. Este bono verde fue amortizado de forma voluntaria y anticipada en abril de 2023. En 2024, el Marco de Financiación Sostenible fue actualizado para reflejar unos criterios de elegibilidad más estrictos para los activos verdes y una mayor transparencia en cuanto a la alineación con la Taxonomía de la UE.

En 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.

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.

A 31 de diciembre de 2025, la compañía tiene justificado íntegramente la asignación del 100% de los fondos (725 millones de euros) conforme a criterios verdes alineados con la Taxonomía europea, mediante informes de verificación emitidos por expertos independientes (KPMG y PWC)

Neinor Homes cuenta además con otras formas de financiación sostenible, como lo son los Préstamos Promotores Verdes, a través de los cuales la compañía está financiando la mayor parte de sus nuevos proyectos de promoción inmobiliaria en la actualidad. Se consideran Préstamos Promotores Verdes a aquellos otorgados por entidades bancarias que financian la promoción de edificios sostenibles, y que generalmente cuentan con descuentos en el tipo de interés con respecto a otras formas de financiación.

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

(millones de €)	Firmado / Límite	Importe Dispuesto
Bono verde	425.000	425.000
Prestamos promotores verdes	257.419	34.588
Financiación Verde - Total	682.419	459.588
Resto de financiación	582.797	426.632
Financiación - Total	1.265.216	886.220

El objetivo de Neinor Homes no es ser un líder en sostenibilidad, sino un referente que facilite la mejora del sector en este ámbito y la competencia por las mejores prácticas en materia de Sostenibilidad, que aseguren una transición de la promoción inmobiliaria hacia un desarrollo sostenible.

28. Exposición al riesgo

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los socios a través del equilibrio de la deuda y fondos propios. A este respecto el Grupo tiene como objetivo en el largo plazo no sobrepasar un apalancamiento determinado para la ratio Loan to Value (LTV), lo que a su vez le permitirá cumplir con los covenants determinados en relación a su deuda financiera (Nota 19).

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

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

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

El importe de la financiación disponible y no dispuesta al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se detalla en la Nota 18.

La posición de tesorería del Grupo asciende a 802.741 miles de euros al 31 de diciembre de 2025 (368.430 miles de euros al 31 de diciembre de 2024), de la que 84.970 miles de euros (33.335 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) únicamente se pueden disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones así como 118 millones de euros retenidos en garantía del precio a pagar por la Oferta pública de adquisición obligatoria sobre el capital minoritario del grupo Aedas Homes, S.A. en el ejercicio 2026, tal y como se indica en la Nota 15.

Los Administraciones de la Sociedad Dominante confían en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja en el futuro, debiéndose considerar asimismo que la cifra de los pasivos corrientes a cierre del ejercicio 2025, con un vencimiento estimado superior a doce meses, (Nota 4.20). En este sentido, la tesorería se gestiona a nivel de Grupo, de modo que no se generen tensiones de tesorería en las sociedades dependientes operativas y que puedan desarrollar con normalidad sus promociones inmobiliarias que esté previsto que se financien con financiación ajena.

Riesgo de tipo de interés

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

De acuerdo con la estructura financiera descrita en la Nota 18, el Grupo tiene exposición al riesgo de volatilidad del tipo de interés si bien la misma se ha reducido por la contratación de bonos corporativos a tipo de interés fijo (Notas 18.2 y 19); suponiendo una variación de los gastos financieros del Grupo de +/- 4,4 millones de euros, aproximadamente, el efecto de sensibilizar +/- 1% el tipo de interés aplicable a la actual deuda financiera del Grupo (+/- 2,3 millones de euros en el ejercicio 2024) (Nota 18).

Asimismo, el Grupo mantiene derivados con un CAP del 2% y 3% para cubrir el riesgo de tipo de interés (Nota 12).

Riesgo de crédito

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

En lo respecta a los activos financieros incluidos en el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” del balance consolidado, el Grupo define el impago (“default”) teniendo en cuenta la naturaleza específica de los distintos tipos de activos. Se considera que tiene lugar una situación de impago cuando concurren cualquiera de las siguientes circunstancias, para cada tipo de cuenta por cobrar:

- Para los hitos de cobro aplazado derivados de ventas de promociones inmobiliarias en bloque, el impago se produce en el mismo momento en que el comprador incumple los plazos contractuales de pago, sin que exista cobertura mediante garantía real, aval bancario o depósito retenido.
- En el caso de los anticipos entregados a agentes inmobiliarios, se considerará que existe impago cuando concorra una situación que requiera la recuperación del efectivo entregado en concepto de anticipo (por ejemplo, la resolución del contrato de compraventa que dio origen al mismo) y exista evidencia objetiva de que la contraparte no cumplirá con la devolución del importe adeudado en los términos acordados.
- Para las cuentas a cobrar correspondientes a certificaciones de obra relativas al negocio de la construcción que, en todo caso, no es representativo en el Grupo, se considera que existe impago cuando el retraso en el cobro supere los 90 días desde la fecha de vencimiento de la factura. No obstante, esta presunción no será aplicable en aquellos casos en que la cuenta a cobrar corresponda a retenciones cuyo hito de liquidación aún no se haya producido o a otros importes sujetos a situaciones específicas cuyo plazo cumplimiento no está dentro del control del cliente.
- En cuanto a saldos por obra ejecutada pendiente de certificar en el negocio de construcción, estos importes representan trabajos ya realizados, pero todavía no formalmente certificados por el cliente, no se consideran vencidos ni exigibles hasta que la certificación correspondiente es aprobada. Por tanto, concurrirá situación de impago únicamente cuando, una vez emitida la certificación y alcanzada la fecha de vencimiento del cobro, el retraso en el pago supere los 90 días, salvo que existan circunstancias específicas que justifiquen un plazo mayor no atribuible al cliente.

A continuación, se muestra el saldo bruto y neto de deterioro correspondiente al epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” del balance consolidado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 (Nota 14), dividido por tramos de vencimiento, en miles de euros:

<i>Tramos de vencimiento</i>	No vencido y vencido hasta 90 días	Entre 90-120 días	Entre 120-180 días	Más de 180 días	Total
Saldo bruto	72.080	530	1.671	9.151	83.432
Deterioro (*)	(4.668)	(16)	(50)	(523)	(5.257)
Saldo neto a 31 de diciembre de 2024	67.412	514	1.621	8.628	78.175
Saldo bruto	115.919	3.929	3.870	11.189	134.907
Deterioro (*)	(3.524)	(5)	(27)	(686)	(4.242)
Saldo neto a 31 de diciembre de 2025	112.395	3.924	3.843	10.503	130.665

(*) Incluye el deterioro por pérdida incurrida, así como el correspondiente a la pérdida esperada calculado en base a NIIF 9 (Notas 4.10 y 14).

Exposición al riesgo de tipo de cambio

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

29. Hechos Posteriores

Entre el 1 de enero de 2026 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, el Consejo de Administración no considera que se hayan producido hechos relevantes adicionales a los ya indicados en las Notas 2.9, 16.1 y 18 que tengan un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas ni en la información contenida en las mismas.

Anexo I

Perímetro de consolidación – Sociedades Grupo

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Accionista / Socio	Auditores
			31/12/25	31/12/24		
Neinor Norte, S.L.U.	Bilbao	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.
Rental Homes Propco, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.
Bluewood Holding Iberia, S.L.	Madrid	Alquiler	100%	100%	Rental Homes Propco, S.L.U.	-
Neinor Rental Opco, S.L.U. (*)	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	-
Promociones Neinor 3, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte Auditores, S.L.
Neinor Works, S.L.U.	Madrid	Construcción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	Deloitte Auditores, S.L.
Promociones Neinor 5, S.L.U. (*)	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Norte, S.L.U.	-
Neinor Península, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.
Neinor Sur, S.A.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.
Neinor Sardes Rental, S.L.U. (*)	Madrid	Alquiler	100%	100%	Rental Homes Propco, S.L.U.	-
Renta Garantizada, S.A.	Madrid	Alquiler	75%	75%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.
Rental Homes Holdco, S.L.U.	Madrid	Alquiler	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	-
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	-
Parque Las Cañas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	-
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	Madrid	Promoción	92,04%	92,04%	Neinor Península, S.L.U.	-
Quabit Sureste, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	-
Quabit Remate, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	-
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	-
Global Quabit Sur, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	-
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	-
Quabit Palmaces, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	100%	Neinor Península, S.L.U.	-
Quabit Construcción, S.A.	Guadalajara	Construcción	82,95%	82,95%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.
Neinor DMP Holco, S.A.U.	Madrid	Holding	100%	100%	Neinor Homes, S.A.	-
Neinor DMP Bidco, S.A.U.	Madrid	Holding	100%	100%	Neinor DMP Holdco, S.A.U.	-
Sociedades integradas del grupo						
Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9) (**) -						
Aedas Homes, S.A. (**)	Madrid	Holding	79,2%	-	Neinor DMP Bidco, S.A.U.	-
Aedas Homes Opco, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Aedas Homes, S.A.	EY
Aedas Homes SSII, S.L.U.	Madrid	Servicios Inmobiliario	100%	-	Aedas Homes, S.A.	-
Live Virtual Tours, S.L.U.	Madrid	Audiovisual	100%	-	Aedas Homes, S.A.	-
Aedas Homes Canarias, S.L.U.	Canarias	Promoción	100%	-	Aedas Homes Opco, S.L.U.	-
SPV Spain 2, S.L.	Madrid	Promoción	87,50%	-	Aedas Homes Opco, S.L.U.	-
Sedas Homes Rental, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Aedas Homes Opco, S.L.U.	EY
Aedas Homes Living, S.L.U.	Madrid	Servicios decoración	100%	-	Aedas Homes Opco, S.L.U.	-
Domus Avenida, S.L.	Madrid	Holding	52%	-	Aedas Homes Opco, S.L.U.	-
	Madrid	Promoción	100%	-	Aedas Homes Servicios Inmobiliarios, S.L.U.	-
Espacio Áurea, S.L.	Madrid	Promoción	100%	-	Aedas Homes, S.A.	EY
Altacus Investments S.A.	Madrid	Promoción	100%	-	Aedas Homes, S.A.	EY
Cirilla Investments, S.A.	Madrid	Promoción	100%	-	Aedas Homes, S.A.	EY
Lysistrata Investments S.A	Madrid	Promoción	100%	-	Aedas Homes, S.A.	EY
Espacio Proyectos SPV II, S.L.U.	Madrid	Promoción	100%	-	Aedas Homes Opco, S.L.U.	-
Espacio y Promoción VII, S.L.	Madrid	Promoción	50%	-	Aedas Homes Opco, S.L.U.	-
Global Disosto, S.L.	Madrid	Promoción	100%	-	Aedas Homes, S.A.	-
Ahlc Promoção Imobiliara, L.T.D.	Lisboa	Promoción	65%	-	Aedas Homes, S.A.	-
Aedas Homes Active I S.L.	Madrid	Promoción	100%	-	Aedas Homes, S.A.	-

(*) Sociedades cuyo último ejercicio auditado por Deloitte Auditores, S.L. fue el terminado a 31 de diciembre de 2024.

(**) Las sociedades incluidas en este apartado forman parte del perímetro del grupo Aedas Homes, S.A., en el que el Grupo ostenta una participación del 79,2% (Nota 2.9). En consecuencia, la participación efectiva del Grupo en dichas sociedades es indirecta y resulta de multiplicar el citado porcentaje de participación del 79,2% que ostenta en Aedas Homes, S.A. en cada entidad, existiendo por tanto participaciones no dominantes en el subgrupo.

Perímetro de consolidación – Sociedades Asociadas

Sociedad	Domicilio	Actividad	% Participación Directa e Indirecta		Accionista / Socio	Auditores
			31/12/25	31/12/24		
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	Madrid	Promoción	50%	50%	Neinor Homes, S.A.	-
Masia de Montesano, S.L.	Valencia	Promoción	33,33%	33,33%	Neinor Homes, S.A.	-
Alboraya Marina Nova, S.L.	Alboraya	Construcción	50%	50%	Neinor Homes, S.A.	-
Nicrent Residencial, S.L.	Barcelona	Gestión	50%	50%	Neinor Homes, S.A.	-
Pegasus Holdco, S.L.	Madrid	Promoción	10%	10%	Neinor Homes, S.A.	Deloitte Auditores, S.L.
JV Panoramic DV, S.L.	Madrid	Promoción	10%	10%	Neinor Homes, S.A.	-
Brick Opportunities 9, S.L.	Madrid	Promoción	20%	50%	Neinor Homes, S.A.	-
Waterton Invest, S.L.	Madrid	Promoción	20%	20%	Neinor Homes, S.A.	-
Promociones Hábitat, S.A.	Barcelona	Promoción	10%	10%	Neinor Homes, S.A.	EY
Harmony Holding Iberia, S.L.	Madrid	Promoción	27%	27%	Neinor Homes, S.A.	-
Pinle SPV 2024, S.L.	Madrid	Promoción	10%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Greywood Holding Iberia, S.L.	Madrid	Promoción	42,4%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Costwolds Project, S.L.	Madrid	Promoción	42%	-	Neinor Homes, S.A.	-
Sociedades asociadas del grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9) (*)						
Varia ACR Móstoles Fuensanta, S.L.	Madrid	Promoción	15,60%	-	Domus Avenida, S.L.	-
Allegra Nature, S.L.	Madrid	Promoción	20%	-	Aedas Homes SSII, S.L.U.	-
Residencial Henao, S.L.	Bizkaia	Promoción	22,50%	-	Aedas Homes SSII, S.L.U.	-
Áurea Etxabakoitz, S.L.	Navarra	Promoción	14,81%	-	Aedas Homes SSII, S.L.U.	-
Residencial Ciudadela uno, S.L.	Navarra	Holding	17,13%	-	Aedas Homes SSII, S.L.U.	-
Nature Este, S.L.	Madrid	Promoción	17,13%	-	Residencial Ciudadela Uno,,S.L.	ETL
Java Investments holdings, S.A.R.L.	Luxemburgo	Holding	31,97%	-	Aedas Homes, S.A.	-
Aedas Ks Fonsalía, S.L.U.	Gran Canaria	Promoción	39,24%	-	Java Investments Holdings, S.A.R.L.	EY
Aedas ks Santa Clara, S.L.U.	Madrid	Promoción	39,24%	-	Java Investments Holdings, S.A.R.L.	EY
Aedas Ks Levante, S.L.U.	Madrid	Promoción	39,24%	-	Java Investments Holdings, S.A.R.L.	EY
Aedas Ks Iberia, S.L.U.	Madrid	Promoción	39,24%	-	Java Investments Holdings, S.A.R.L.	EY
BTS Servicios Inmobiliarios JV1, s.l.	Madrid	Promoción	24,50%	-	Aedas Homes, S.A.	EY
Servicios Inmobiliarios Residencial en venta JV2, S.L.U.	Madrid	Promoción	10%	-	Aedas Homes, S.A.	-
Flexliving Valdemarin S.L.	Madrid	Promoción	10%	-	Aedas Homes, S.A.	-
Espacio Son Puig, S.L.	Madrid	Promoción	30%	-	Aedas Homes Opco, S.L.U.	-
Partida de la Rápita, S.L.	Alicante	Promoción	33%	-	Aedas Homes Opco, S.L.U.	-
Espacio y Promoción IV, S.L.	Madrid	Promoción	10%	-	Aedas Homes Opco, S.L.U.	-
Nueva Marina Real Estate, S.L.	Madrid	Promoción	20%	-	Aedas Homes Opco, S.L.U.	-
Espacio Promoción VIII, S.L.	Madrid	Promoción	30%	-	Aedas Homes Opco, S.L.U.	-
Fiji Investments Holding, S.A.R.L.	Luxemburgo	Holding	45,00%	-	Aedas Homes, S.A.	-
Aedas Ks Atalanta, S.L.U.	Madrid	Promoción	45,00%	-	Fiji Investments Holdings, S.A.R.L.	-
Aedas KS El Verger, S.L.U.	Madrid	Promoción	45,00%	-	Fiji Investments Holdings, S.A.R.L.	-
Aedas Ks Finley, S.L.U.	Madrid	Promoción	45,00%	-	Fiji Investments Holdings, S.A.R.L.	-
Aedas Ks Llunare, S.L.U.	Madrid	Promoción	45,00%	-	Fiji Investments Holdings, S.A.R.L.	-
Aedas Ks Rocabella, S.L.U.	Gran Canaria	Promoción	45,00%	-	Fiji Investments Holdings, S.A.R.L.	-
Aedas Ks Silgar, S.L.U.	Madrid	Promoción	45,00%	-	Fiji Investments Holdings, S.A.R.L.	-
Aedas Ks Voltanta, S.L.U.	Madrid	Promoción	45,00%	-	Fiji Investments Holdings, S.A.R.L.	-

(*) Las sociedades asociadas incluidas en este apartado forman parte del perímetro del grupo Aedas Homes, S.A., en el que el Grupo ostenta una participación del 79,2% (Nota 2.9). En consecuencia, la participación efectiva del Grupo en dichas sociedades es indirecta y resulta de multiplicar el citado porcentaje de participación del 79,2% en cada entidad, existiendo por tanto participaciones no dominantes en el subgrupo.

ANEXO II

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Sociedades Grupo y multigrupo-

Sociedad	Miles de euros							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
Neinor Norte, S.L.U.	235.091	-	26.439	-	3.848	(255)	967	266.090
Rental Homes Propco, S.L.U.	301	-	59	(31.803)	(4.675)	-	78.718	42.600
Neinor Rental Opco, S.L.U.	880	-	170	(44)	10	-	-	1.015
Bluewood Holding Iberia, S.L.	3	-	-	(1.624)	(3.168)	-	22.124	17.336
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	-	3.622	-	477	-	2.500	7.193
Neinor Works, S.L.U.	6	-	1.355	(468)	(242)	-	-	651
Promociones Neinor 5, S.L.	5.649	593	4.975	-	62	-	-	11.279
Neinor Península, S.L.U.	385.588	93.398	64.068	-	27.713	(1.832)	1.820	570.214
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	-	32.604	-	28.709	(449)	23	219.869
Renta Garantizada, S.A.	60	-	218	3.026	1.284	-	-	4.589
Rental Homes Holdco, S.L.	3	-	-	(1)	(2)	-	-	-
Neinor Sardes Rental, S.L.U.	2.964	-	599	-	14.133	-	-	17.696
Neinor DMP Bidco, S.A.U.	60	-	(7)	(1)	(7.249)	(374)	520.544	512.974
Neinor DMP HoldCo, S.A.U.	60	-	(6)	(1)	(24)	-	520.604	520.633
Quabit Sureste, S.L.U.	555	1.195	108	(1.032)	191	-	36	1.053
Quabit Remate, S.L.U.	786	1.444	4.612	-	194	-	31	7.067
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	1.252	-	2.215	(148)	(56)	-	38	3.301
Global Quabit Sur, S.L.U.	243	720	107	-	307	-	17	1.394
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	131	17	24	(24)	54	-	9	211
Quabit Palmaces, S.L.U.	279	828	304	(242)	37	-	-	1.206
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	2.752	-	128	(449)	(90)	-	-	2.341
Quabit Inmobiliaria Interna, S.L.U.	3	-	315	(9.477)	84	-	-	(9.075)
Parque Las Cañas, S.L.U.	393	3.536	187	(6.588)	(22)	-	2.593	99
Global Izara, S.L.U.	3	-	-	-	-	-	-	3
Quabit Construcción, S.A.	1.497	-	9.428	-	(10.019)	-	-	906
Sociedades procedentes del grupo Aedas Homes, S.A. (Nota 2.9) -								
Aedas Homes, S.A.	43.700	309.981	12.111	18.123	(202)	-	431.604	815.317
Aedas Homes Opco, S.L.U.	44.807	128.921	87.237	-	44.119	-	-	305.084
Aedas Homes Servicios Inmobiliarios, S.L.U.	3	-	(1.214)	(236)	(141)	-	4.191	2.603
Aedas Homes Canarias, S.L.U.	3	-	(3.485)	(1.015)	(1.556)	-	2.906	(3.147)
SPV Spain 2, S.L.	100	-	444	(156)	17	-	-	405
Aedas Homes Rental, S.L.U.	3	-	62	-	429	-	-	494
Aedas Homes Living, S.L.U.	3	-	1.127	-	1.115	-	2.464	4.709
Domus Avenida, S.L.	101	-	195	(6)	41	-	-	331
Espacio Áurea, S.L.	217	-	634	(12)	(18)	-	-	821
Altacus Investments S.A.	2.200	-	509	(1)	(33)	-	-	2.675
Cirilla Investments, S.A.	2.700	-	624	(2)	(9)	-	-	3.313
Lysistrata Investments S.A.	2.000	-	476	(4)	(34)	-	-	2.438
Espacio Proyectos spv II, S.L.U.,	18	6.885	1.638	(532)	(7)	-	100	8.102
Torres y Santa Marta, S.L.	2.000	22.707	(4)	(350)	(44)	-	10.325	34.634
Espacio y promoción VII, S.L.	4	-	(3.287)	(3.202)	10.483	-	120.096	124.094
Global Disosto, S.L.	-	-	-	-	(269)	-	-	(269)
Global Encono, S.L.	42	-	3	-	(366)	-	20.025	19.704
Global Quitina, S.L.	4	-	(4)	-	-	-	-	-
Ahlc Promoção Imobiliara, l.td.	4	-	(4)	-	-	-	-	-

Sociedades asociadas-

Sociedad	Miles de euros				
	Resultado del ejercicio	Reservas y otras aportaciones	Patrimonio neto	Total activos	Total pasivos
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	5	4.415	4.419	18.862	14.442
Masía de Montesano, S.L.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Alboraya Marina Nova, S.L.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Nicrent Residencial, S.L.	202	11.743	11.945	15.698	3.754
Pegasus Holdco, S.L.	(1.550)	13.790	12.239	94.550	82.310
JV Panoramic, S.L.	(1.344)	18.543	17.198	92.110	74.912
Waterton Investments, S.L.	(2.788)	9.539	6.750	32.586	25.836
Harmony Holding Iberia, S.L.	(94)	1.190	1.096	1.224	129
Greywood Holding Iberia, S.L.U.	(10)	1.299	1.289	1.372	83
Pinle SPV 2024, S.L.	(212)	4.678	4.466	8.348	3.882
Costwolds Project, S.L.	(5)	1.681	1.676	5.758	4.082
Promociones Hábitat, S.A.	33.022	89.845	122.868	394.183	271.315
Sociedades asociadas procedentes de la integración de Aedas Homes, S.A.					
Nature Este, S.L.	(83)	118	35	169	134
Java Investments holdings, S.A.R.L.	16.511	43.712	60.223	115.097	54.874
Aedas Ks Fonsalía, S.L.U.	(2.221)	14.949	12.728	114.800	102.072
Aedas ks Santa Clara, S.L.U.	6.655	21.181	27.836	59.638	31.802
Aedas Ks Levante, S.L.U.	6.637	(3.093)	3.544	27.605	24.061
Aedas Ks Iberia, S.L.U.	6.449	11.358	17.807	51.253	33.446
BTS Servicios Inmobiliarios JV1, s.l.	4.553	(690)	3.863	14.090	10.227
Servicios Inmobiliarios Residencial en venta JV2, S.L.U.	(18)	9.705	9.687	-	-
Flexliving Valdemarin S.L.	(22)	14.152	14.130	14.140	10
Espacio Son Puig, S.L.	(33)	3.145	3.112	14.344	11.232
Partida de la Rápita, S.l.	-	-	-	-	-
Espacio y Promocion IV, S.l.	1.965	(161)	1.804	3.952	2.148
Nueva Marina Real Estate, S.L.	5.279	38.892	44.171	-	-
Espacio Promoción VIII, S.L.	(44)	34.678	34.634	53.542	18.908
Fiji Investments Holding, S.A.R.L.	(108)	33.290	33.290	33.290	-
Aedas Ks Atalanta, S.L.U.	(454)	3.454	3.000	13.767	10.767
Aedas Ks el Ver, S.L.U.	(478)	5.079	4.601	14.231	9.630
Aedas Ks finley, S.L.U..	(426)	4.249	3.823	22.664	18.841
Aedas Ks Ilunare, S.l.U.	(302)	2.996	2.694	12.483	9.789
Aedas Ks Rocabella, S.l.U.	(740)	8.093	7.353	38.068	30.715
Aedas Ks Silgar, S.l.U.	(913)	8.311	7.398	37.406	30.008
Aedas Ks voltanta, S.L.U.	(279)	2.299	2.020	9.187	7.167

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Sociedades Grupo y multigrupo-

Sociedad	Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2024 (miles de euros)							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados ejercicios anteriores	Resultado ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Otras aportaciones de socios	Total Patrimonio
Neinor Norte, S.L.U.	235.091	-	116.796	-	18.880	(645)	967	371.088
Rental Homes Propco, S.L.U.	301	-	59	(15.483)	(16.856)	-	83.393	51.414
Neinor Rental Opco, S.L.U.	880	-	170	(53)	(18)	-	-	979
Bluewood Holding Iberia, S.L.	3	-	-	-	(1.623)	-	21.949	20.329
Sundowner Holding Iberia, S.L.	3	-	-	-	(750)	-	8.568	7.821
Promociones Neinor 3, S.L.U.	594	-	256	(1.538)	4.904	-	2.500	6.716
Neinor Works, S.L.U.	6	-	1.355	-	(468)	-	-	894
Promociones Neinor 5, S.L.	5.649	593	4.633	-	409	-	-	11.284
Neinor Península, S.L.U.	385.588	93.398	14.465	(9.096)	62.577	(3.938)	1.820	544.814
Neinor Sur, S.A.U.	158.981	-	290.867	-	21.738	(379)	23	471.229
Renta Garantizada, S.A.	60	-	218	2.645	1.381	-	-	4.305
Rental Homes Holdco, S.L.	3	-	-	(1)	-	-	-	2
Europa Rental Homes Propco, S.L.	3	-	-	(19)	(906)	-	6.680	5.758
Quabit Sureste, S.L.U.	555	1.575	229	(1.015)	(17)	-	36	1.362
Quabit Remate, S.L.U.	786	1.444	4.606	-	6	-	31	6.873
Quabit Aguas Vivas, S.L.U.	1.252	-	2.215	(133)	(15)	-	38	3.357
Global Quabit Sur, S.L.U.	243	720	44	(835)	897	-	17	1.087
Quabit Casares Golf RP5, S.L.U.	131	385	356	(26)	2	-	9	858
Quabit Palmaces, S.L.U.	279	828	304	-	(242)	-	-	1.169
Iber Activos Inmobiliarios, S.L.	2.752	-	128	(491)	42	-	-	2.431
Quabit Inmobiliaria Internacional, S.L.U.	3	-	315	(9.485)	9	-	-	(9.159)
Quabit Comunidades, S.L.	600	-	13	(264)	(678)	-	103	(227)
Parque Las Cañas, S.L.U.	393	3.536	187	(6.583)	(5)	-	2.593	121
Global Izara, S.L.U.	3	-	-	-	-	-	-	3
Quabit Construcción, S.A.	1.497	-	7.627	-	1.802	-	-	10.925

Sociedades asociadas-

Sociedad	Miles de euros				
	Resultado del ejercicio	Reservas y otras aportaciones	Patrimonio neto	Total activos	Total pasivos
Programa de Actuación de Baleares, S.L.	1	4.414	4.415	18.842	14.427
Masía de Montesano, S.L.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Alboraya Marina Nova, S.L.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Nicrent Residencial, S.L.	(148)	11.858	11.710	15.229	3.519
Pegasus Holdco, S.L.	(1.896)	12.997	11.101	59.393	48.292
JV Panoramic, S.L.	(810)	18.897	18.087	70.609	52.522
Waterton Investments, S.L.	(8.286)	14.903	6.617	33.822	27.205
Harmony Holding Iberia, S.L.	-	523	523	566	43
Promociones Hábitat, S.A.	42.179	153.204	195.383	521.233	325.850

INFORME DE GESTIÓN

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

1. El Grupo: Estructura organizativa y funcionamiento

Historia

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

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

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

La sociedad Neinor Homes adquirió en el ejercicio 2020 una participación del 75% del capital social de Umber Jurídico Inmobiliario, S.L. (empresa que ha sido disuelta durante el mes de noviembre, al haber sido objeto de absorción inversa por parte de la filial en la que se ostentaba la totalidad de las acciones, Renta Garantizada, S.A.).

Con fecha 11 de enero de 2021 se aprobó el proyecto común de fusión de Neinor Homes, S.A. (sociedad absorbente) y Quabit Inmobiliaria, S.A., quedando establecida la fecha de adquisición definitiva el 19 de mayo a raíz de la obtención durante el día inmediatamente anterior de la autorización de las autoridades de defensa de la competencia a la Fusión y producirse de esta manera el cumplimiento de la totalidad de las condiciones suspensivas arriba desglosadas, determinándose por tanto la toma de control de Quabit Inmobiliaria, S.A. por parte de Neinor Homes, S.A.

Con fecha 23 de febrero de 2022, el Administrador Único de Neinor Península, S.L.U. aprobó el proyecto común de fusión de Neinor Península S.L.U. (sociedad absorbente) y 62 filiales del subgrupo Quabit como sociedades absorbidas.

Con fecha 23 de agosto de 2022, se produjo la escisión parcial de la sociedad Neinor Sur, S.A.U. En base a dicho proyecto común de escisión, Neinor Península, S.L.U. transmitió a Neinor Homes, S.A. la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de Neinor Sur, S.A.U., junto con el resto de elementos patrimoniales, principales y accesorios, vinculados a dichas acciones.

El 22 de diciembre del ejercicio 2025, el Grupo ha incorporado al perímetro de consolidación al Grupo Aedas Homes, S.A., tras la liquidación de la Oferta Pública de Adquisición voluntaria ("OPA") formulada por su filial Neinor DMP Bidco, S.A.U.

Líneas de negocio

La actividad empresarial del Grupo se desarrolla totalmente en el territorio español, y principalmente, a través de tres líneas de negocio:

A) Línea de negocio “Development”:

Actividad principal y estratégica del Grupo basada en la adquisición de suelo de uso residencial para su posterior promoción.

B) Línea de negocio “Asset management business”:

En línea con el plan estratégico para el periodo 2023-2027, el Grupo ha venido tomando participación con influencia significativa en distintas sociedades que se consolidan por el método de la participación, siendo la característica común a todas ellas el mantener una participación que le otorga un puesto en el órgano de administración, la existencia de un pacto de socios regulador de determinados aspectos de gobernanza y la firma de un contrato de desarrollo de la promoción inmobiliaria entre la sociedad y la Sociedad Dominante.

C) Línea de negocio “Rental”:

Actualmente la cartera del negocio Rental del Grupo está formada por 7 promociones inmobiliarias.

Asset Management Business

A continuación, se describen el histórico de inversiones o compromisos en la línea de negocio de asset management business hasta la fecha:

Ejercicio 2023

JL Panoramic DV, S.L. (antes Twintrees, S.L.):

Neinor Homes adquiere el 10% del capital, mientras que Callisto Holding Lux, S.À.R.L. adquiere el 90% restante. El acuerdo prevé una coinversión de 100 millones de euros, donde Neinor actuará como socio gestor supervisando diseño, licencias, comercialización y construcción. En diciembre de 2023, Neinor Península, S.L.U. firma la compraventa de un suelo para esta promoción.

Pegasus Holdco, S.L.:

Coinversión con Orion V European 24, S.À.R.L. (vinculada a un accionista del Grupo) para adquirir suelos por 50 millones de euros y desarrollar un proyecto Build to Sell. Neinor adquiere el 10% del capital.

Brick Opportunities 9, S.L.:

Coinversión con PropTech Ventures, S.L. y Urbanitae Real Estate Platform, S.L., para adquirir suelos por hasta 150 millones de euros. Neinor tendrá un 20% en cada operación, y el 1 de julio de 2024 alcanza un 50% en Brick Opportunities 9, S.L. tras una aportación de 799 mil €. El Grupo gestionará compra, promoción, administración y comercialización a cambio de una comisión.

Ejercicio 2024

Octopus Real Estate:

Acuerdo firmado para coinversión en viviendas Senior Living, con inversión prevista de entre 100 y 200 millones de euros por ambas partes.

Brick Opportunities 9, S.L.:

El 1 de julio se realiza otra aportación de 800 mil €, manteniéndose una participación del 50%. El compromiso conjunto es de hasta 3.855 mil €, correspondiendo a Neinor un 20%.

Waterton Invest, S.L.:

Coinversión con Cedarville Spain, S.L.U. (Avenue). Neinor entra con una ampliación de capital de 1.399 mil €, alcanzando el 20% del capital. Además, se subroga en un 20% de créditos por 2.078 mil € y se actualiza el acuerdo de gestión del proyecto en Lomas del Flamenco (Málaga).

Promociones Hábitat, S.A.:

El 20 de septiembre, Neinor adquiere el 10% por 31,6 millones de euros a Merak IMS, S.L.U. (siendo el accionista último Bain Capital). Las partes formalizan en dicho momento un pacto de socios junto a un acuerdo para la gestión comercial de los activos inmobiliarios y un acuerdo para la prestación de servicios de administración.

Harmony Holding Iberia, S.L.:

El 18 de diciembre, Neinor adquiere el 27% del capital por 142 mil €. Se firma un pacto de socios y un acuerdo de gestión de activos, donde Neinor actuará como socio industrial a cargo del diseño, licencias, comercialización y construcción.

Ejercicio 2025

Pinle SPV 2024, S.L.:

En febrero, Neinor adquiere el 10% por 300 euros. El socio mayoritario es Santander Alternative Investments (Banco Santander, S.A.), con un 90%. La participación está completamente desembolsada al 30 de junio.

Greywood Holding Iberia, S.L.:

El 25 de abril se formaliza la adquisición del 42,4% por 1.272 euros, también totalmente desembolsados al 30 de junio.

Costwolds Project, S.L.:

En 2025 el Grupo adquirió participaciones minoritarias en Greywood Holding Iberia, S.L. y Costwolds Project, S.L., manteniéndose Ameris España BTS I, S.L. como socio mayoritario, encontrándose las participaciones íntegramente desembolsadas.

Negocio Rental

En mayo de 2025 el Grupo ha acordado la venta de Europa Rental Homes Propco, S.L.U. y Sundowner Holding Iberia, S.L.U., reclasificando sus activos y pasivos como mantenidos para la venta, y ha formalizado la operación en julio de 2025, lo que ha supuesto su salida del perímetro de consolidación; la transacción ha generado una pérdida de 971 miles de euros y un precio de venta de 13.021 miles de euros.

Lanzamiento de OPA voluntaria sobre AEDAS Homes, S.A.

El 16 de junio de 2025, el Grupo Neinor Homes, S.A., a través de su filial Neinor DMP Bidco, S.A.U., había anunciado la solicitud de autorización de una Oferta Pública de Adquisición (OPA) voluntaria para adquirir el 100% de AEDAS Homes, S.A., por un importe inicial de 1.070 millones de euros, a un precio de 24,485 euros por acción, que ha sido ajustado posteriormente a 21,335 euros por acción tras el reparto de dividendos. Como consecuencia, el importe máximo estimado a desembolsar por el Grupo ha ascendido a aproximadamente 932 millones de euros.

En el marco de la operación, el fondo Castl lake, accionista mayoritario de AEDAS con un 79,02% del capital, había suscrito un compromiso firme e irrevocable de aceptación de la OPA con la totalidad de su participación, sujeto exclusivamente a las circunstancias tasadas comunicadas a la CNMV y previstas en la normativa aplicable.

Condiciones principales de la OPA

La OPA voluntaria había quedado sujeta, entre otras, a:

- Una aceptación mínima del 75% del capital social de AEDAS.
- La autorización de la Junta General de Accionistas del Grupo.
- La obtención de la autorización de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC).
- Determinadas restricciones operativas y financieras sobre AEDAS, a las que el oferente ha renunciado con posterioridad.

La Oferta no ha tenido carácter de exclusión, sin perjuicio de que, en caso de alcanzarse los umbrales legales, el oferente pueda ejercer el derecho de venta forzosa y promover la exclusión de cotización.

Cumplimiento de condiciones y liquidación

La CNMC ha autorizado la operación de concentración en primera fase y sin compromisos. Asimismo, la Junta General de Accionistas del Grupo ha aprobado la adquisición de la totalidad del capital de AEDAS. Posteriormente, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) ha autorizado la OPA voluntaria a un precio de 21,335 euros por acción, fijándose un periodo de aceptación entre el 27 de noviembre y el 11 de diciembre de 2025.

Como resultado, la OPA voluntaria ha sido aceptada por el 79,20% del capital social de AEDAS, incluyendo la participación de Castl lake. En consecuencia, Neinor DMP Bidco ha adquirido una participación de control en AEDAS Homes, S.A. y ha desembolsado aproximadamente 738 millones de euros en la liquidación de la Oferta.

OPA obligatoria posterior

Dado que el precio de la OPA inicial no ha tenido la consideración de equitativo y que la aceptación obtenida, excluida la participación de Castlake, no ha superado el 50% de los derechos de voto a los que se dirigía, el oferente ha formulado una OPA obligatoria posterior sobre el capital restante, por un importe aproximado de 218 millones de euros, a un precio equitativo conforme a la normativa vigente.

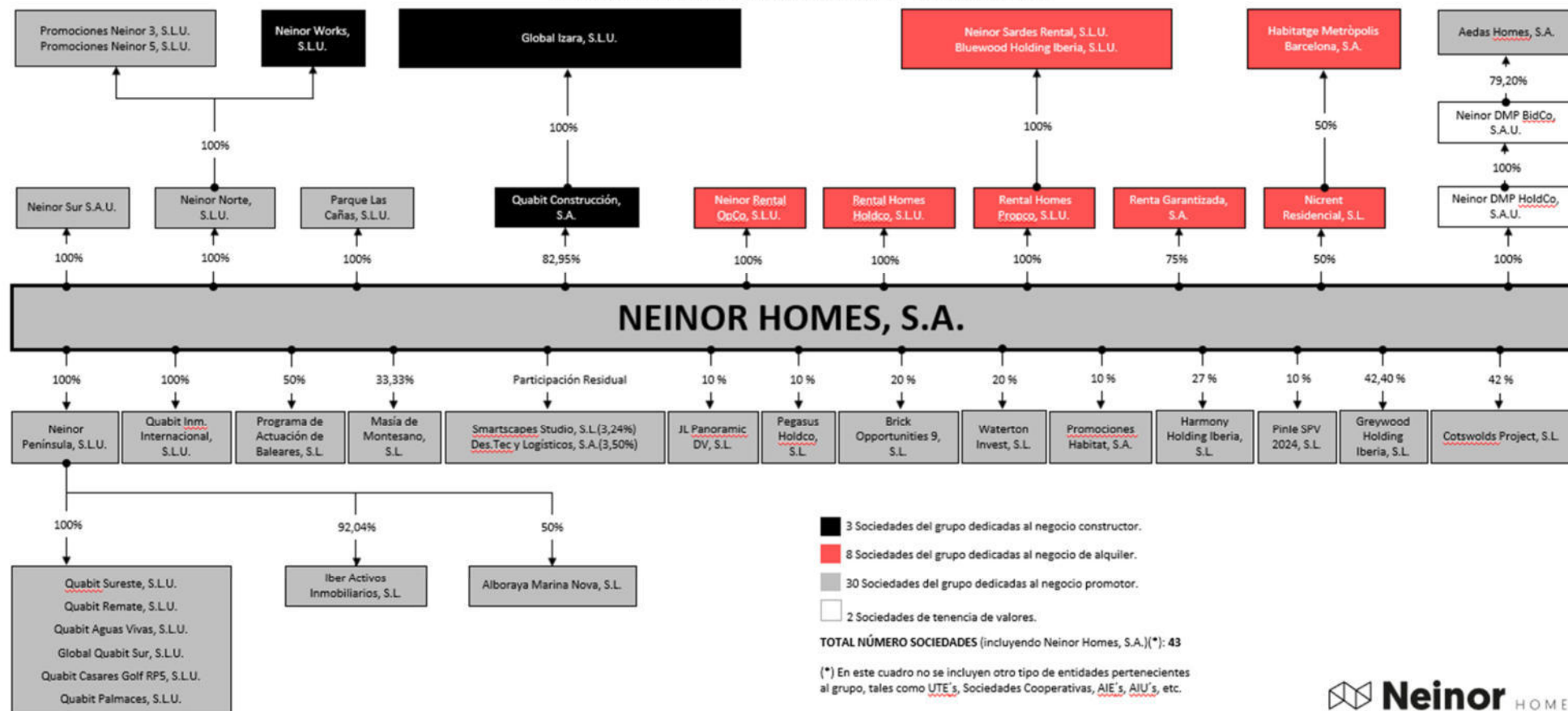
A tal efecto, Neinor DMP Bidco ha constituido las garantías exigidas, consistentes en efectivo indisponible y avales bancarios. La CNMV ha aprobado la OPA obligatoria posterior, quedando establecido el plazo de aceptación para los accionistas minoritarios entre el 30 de enero y el 27 de febrero de 2026, ambos incluidos.

Organigrama societario

Actualmente, Neinor Homes, S.A. es la cabecera de un grupo empresarial que desarrolla sus actividades de forma directa o a través de participaciones accionariales en diferentes sociedades.

A continuación, se adjunta la estructura societaria del Grupo:

DOCUMENTO ELABORADO A EFECTOS MERAMENTE INFORMATIVOS - DICIEMBRE DE 2025



Estructura organizativa, principales acuerdos, aprobaciones y actividades de supervisión

A nivel de estructura organizativa, el Grupo cuenta con un Consejo de Administración y tres Comisiones: la Comisión de Auditoría y Control, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2025, el Consejo se ha reunido en 14 ocasiones, la Comisión de Auditoría y Control en 6, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en 7 y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias en 5.

A continuación, se detallan los principales acuerdos, aprobaciones y actividades de supervisión llevadas a cabo por el Consejo y sus Comisiones durante el ejercicio 2025, hasta la formulación y aprobación de las cuentas anuales correspondientes:

- a- Acuerdos relativos a la reducción de capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas.
- b- Ejecución de la reducción de capital social con la finalidad de devolver aportaciones a los accionistas.
- c- Revisión y aprobación del desempeño y bonus devengado por el CEO en 2024 y retribución fija para 2025.
- d- Actualización del proceso de reestructuración de la plantilla de Habitat.
- e- Cambios en el calendario del Consejo para 2025.
- f- Formulación de las cuentas anuales individuales y del informe de gestión individual de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024.
- g- Formulación de las cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024.
- h- Formulación de la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024.
- i- Examen y aprobación del Informe Financiero Anual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, tras el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control
- j- Examen y aprobación de los estados financieros resumidos correspondientes a los doce meses del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, tras el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control
- k- Informe sobre la nota de prensa y la presentación explicativas de los resultados anuales de la Sociedad
- l- Examen y aprobación del plan de negocio: presupuesto 2025 y previsiones 26-29
- m- Toma de razón del informe relativo a la independencia de los auditores y sobre la prestación de servicios distintos de los de auditoría
- n- Examen y aprobación de la propuesta de reelección de los auditores de cuentas de la Sociedad, así como para el grupo consolidado del que es dominante, para el ejercicio que cerrará el 31 de diciembre de 2025. Propuesta a la junta general para su aprobación
- o- Examen y aprobación del Estado de Información No Financiera y Memoria de Sostenibilidad
- p- Toma de razón del informe emitido por la Comisión de Auditoría y Control, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias sobre el funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Inversiones Inmobiliarias
- q- Toma de razón del informe relativo a operaciones vinculadas y conflictos de interés
- r- Examen y aprobación del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, incluyendo la revisión de la categoría de cada consejero, tras el informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- s- Examen y aprobación del Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros (IAR) correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024, tras el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

- t- Examen y, en su caso, aprobación de los objetivos específicos del bonus del consejero ejecutivo y de la alta dirección para el ejercicio 2025
- u- Revisión del cumplimiento y aprobación de los incentivos devengados en relación con el MIP 2023-2025 y de los objetivos para el 2025 del Total Shareholder Return y EBITDA del MIP 2023-2025
- v- Revisión y aprobación del importe de las acciones diferidas a entregar a los beneficiarios del LTIP 2020
- w- Examen y aprobación de la propuesta de reelección de consejeros. Propuesta a la junta general para su aprobación:
- x- Aprobación de la propuesta de reelección de D. Andreas Segal como consejero independiente de la Sociedad por el plazo estatutario de tres años
- y- Aprobación de la propuesta de reelección de D. Juan Pepa como consejero dominical de la Sociedad por el plazo estatutario de tres años
- z- Actualización del proceso de integración de Habitat
- aa- Examen y aprobación de la propuesta de reducciones de capital para devolver aportaciones a los accionistas mediante la disminución del valor nominal de las acciones. Propuesta a la junta general para su aprobación
- bb- Examen y aprobación de la propuesta de convocatoria y fecha de celebración de la próxima Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad.
- cc- Actualización de la posición de autocartera
- dd- Revisión y aprobación de la operación consistente en el lanzamiento de una OPA voluntaria sobre las acciones de Aedas. Autorización al equipo directivo para negociar y cerrar los documentos involucrados en la operación.
- ee- Informe sobre la potencial oferta pública voluntaria de adquisición sobre la totalidad del capital social de Aedas Homes, S.A.
- ff- Formulación de una oferta pública voluntaria de adquisición sobre la totalidad del capital social de Aedas Homes, S.A.
- gg- Emisión privada de bonos
- hh- Acuerdos en relación con la emisión de Bonos Senior por importe de 325 millones de euros de noviembre de 2024
- ii- Aumento de capital social mediante la emisión de nuevas acciones de la Sociedad de 5,14 euros de valor nominal cada una de ellas, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta
- jj- Revisión y aprobación de la información financiera del primer semestre y de los estados financieros intermedios consolidados resumidos
- kk- Revisión y aprobación de la presentación relativa a los resultados del primer semestre de la Sociedad y actualización de la estrategia de mercados de capitales
- ll- Revisión y aprobación de un bonus extraordinario en relación con la operación de Aedas Homes
- mm- Toma de razón de la fairness opinión emitida por JP Morgan en relación con la operación de Aedas Homes
- nn- Actualización de los mercados de capitales
- oo- Actualización de los compromisos irrevocables de los accionistas mayoritarios
- pp- Actualización de la operación de Aedas Homes
- qq- Propuesta a la junta general extraordinaria de accionistas sobre la formulación de una oferta pública voluntaria de adquisición sobre la totalidad del capital social de Aedas Homes, S.A.
- rr- Propuesta a la junta general extraordinaria de accionistas sobre la delegación en el consejo de la facultad para aumentar el capital social y aprobación del correspondiente informe.
- ss- Revisión y aprobación de una nueva Política de Remuneraciones y de la retribución máxima anual de los miembros del consejo de administración en su condición de tales, para su aprobación por la junta general extraordinaria de accionistas.
- tt- Examen y aprobación de la propuesta de convocatoria de celebración de la próxima junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad.

- uu- Propuesta de los consejeros no conflictuados relativa a la operación de aumento de capital en efectivo sin derecho de suscripción preferente presentada por el equipo directivo de la Sociedad.
- vv- Revisión y confirmación de compromisos de suscripción y de las correspondientes renunciaciones asociadas a la operación de aumento de capital, así como de la terminación de los acuerdos relacionados.
- ww- Aprobación de la emisión de bonos senior garantizados adicionales con vencimiento en 2030 y concesión de los poderes notariales correspondientes.
- xx- Aumento de capital social mediante la emisión de nuevas acciones de la Sociedad de 5,14 euros de valor nominal cada una de ellas, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente y previsión de suscripción incompleta
- yy- Relación de puntos del orden del día relacionados con materias de Sostenibilidad.
- zz- Relación de puntos del orden del día de informes de control interno, riesgos y cumplimiento. Informes periódicos sobre el SCIIF, PBC, protección de datos, ciberseguridad..
- aaa- Aprobación del calendario de reuniones del Consejo y de las Comisiones para 2026
- bbb- Previsión de cierre y logros del ejercicio 2025.

Para conocer el detalle completo de los asuntos tratados por el Consejo de Neinor Homes y por cada una de sus Comisiones, puede consultarse en la página web corporativa la Memoria anual de actividades del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A. y sus Comisiones.

En relación con el modelo de control y cumplimiento, el Grupo Neinor Homes tiene implantada una estructura integrada de GRC (Gobierno, Riesgo y Cumplimiento), basada en:

- El análisis y la evaluación de los riesgos que afectan tanto a la organización como a sus grupos de interés.
- La integración de los distintos entornos normativos y de los procesos de negocio.
- La aplicación de una metodología homogénea en las implantaciones y proyectos en materia de cumplimiento.

Este modelo se fundamenta en el análisis y la evaluación de los riesgos estratégicos de la Compañía, de los distintos entornos de control y de toda la cadena de valor. A tal efecto, se identifican y analizan los riesgos brutos y residuales, que son evaluados en función de su impacto económico, reputacional y organizativo.

En la actualidad, el modelo integra la totalidad de los procesos de negocio de la Compañía y los principales ámbitos normativos aplicables, entre otros: el Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), la prevención de la responsabilidad penal corporativa, la ciberseguridad, la normativa en materia de protección de datos personales (RDL 5/2018), la prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo (PBC/FT), la Ley de Sociedades de Capital (LSC), las recomendaciones de Buen Gobierno, la Ley 5/2021 en materia de operaciones vinculadas de la LSC, así como la Circular 3/2015 de la CNMV.

El cuadro de mando del modelo integrado de GRC incluye, entre otros aspectos:

- Los procesos y procedimientos asociados a cada entorno de cumplimiento normativo u operacional.
- Los controles definidos para cada riesgo y para cada entorno de control.
- La identificación de los riesgos mitigados o eliminados por cada control y los procesos afectados.
- La asignación de responsabilidades sobre cada control, su supervisión y los correspondientes mecanismos de reporte.

La dirección de GRC, Auditoría Interna y ESG, que integra las áreas de Auditoría Interna, Gobierno Corporativo, Cumplimiento, Riesgos, Calidad y Sostenibilidad, es la responsable de velar por el adecuado funcionamiento del sistema integrado de control y aseguramiento del Grupo.

El Informe Anual de Gobierno Corporativo forma parte integrante del informe de gestión y puede consultarse tanto en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) como en la página web corporativa de Neinor Homes <https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/informes-anuales/informe-anual-de-gobierno-corporativo/>.

2. *Evolución y resultado de los negocios - Magnitudes significativas*

Cifra de Ingresos y Margen Bruto

Por volumen de negocio, la actividad de development ha supuesto unos ingresos de 680.295 miles de euros (656.001 miles de euros de ventas y 24.294 miles de euros de ingresos de construcción) y un margen bruto de 180.206 miles de euros obteniendo un margen bruto del 26,5%. La línea de negocio de rental ha supuesto una cifra de negocio de 7.682 miles de euros.

Las ventas de Development se deben principalmente a la finalización y entrega de varias promociones. El detalle del ejercicio 2025 es el siguiente: i) ventas procedentes de entregas de ejercicios anteriores: 171.755 miles de euros, entre las que destaca San Agustín Homes, con unas ventas de 25.332 miles de euros; Evergreen Homes, con unas ventas de 17.627 miles de euros; Gran Capitán Homes, con unas ventas de 16.873 miles de euros; Patriarca Homes, con unas ventas de 16.390 miles de euros; y Ática Homes I, con unas ventas de 12.752 miles de euros; ii) ventas procedentes de nuevas entregas del ejercicio: 443.144 miles de euros procedentes de 11 promociones entre las que destacan Santa Clara, con unas ventas de 110.968 miles de euros; Selene Homes, con unas ventas de 71.114 miles de euros; No Ba Homes II, con unas ventas de 45.188 miles de euros; Zorrozaurre Homes II, con unas ventas de 44.755 miles de euros; y Zorrozaurre Homes I, con unas ventas de 38.886 miles de euros; principalmente iii) ventas procedentes de 10 suelos por un importe total de 41.102 miles de euros.

EBITDA ajustado

El EBITDA ajustado del periodo ha alcanzado 110.270 miles de euros, principalmente por Development con EBITDA por importe de 96.355 miles de euros, Assets Managment con EBITDA por importe de 15.025 miles de euros y Rental con -1.060 miles de euros, principalmente.

Resultado del ejercicio

El resultado consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 asciende a 121.856 miles de euros, de los cuales 123.250 miles de euros corresponden a la sociedad dominante.

Situación Financiera

El detalle de la deuda financiera (deuda con entidades de crédito, bonos y otras obligaciones, y otros pasivos financieros) se desglosa en la Nota 18 de la memoria consolidada, incluye los límites totales, así como el importe dispuesto a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

3. Cuestiones relativas al medio ambiente, personal y periodo medio de pago

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

A 31 de diciembre de 2025 el número medio de personas empleadas por Quabit Construcción, S.A. y por Renta Garantizada S.A. es de 209 y 41 respectivamente (194 y 35, respectivamente, personas a cierre del ejercicio 2024 empleadas por Quabit Construcción S.A. y por Renta Garantizada, S.A.), siendo a 31 de diciembre de 2025 el número medio de personas empleadas para el resto de sociedades del Grupo de 294 (287 durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024). La plantilla media total de 2025 y 2024 asciende a 544 y 516 personas, respectivamente. Asimismo, dado que la combinación de negocios con el grupo Aedas Homes, S.A. ha tenido lugar el 22 de diciembre de 2025, el impacto sobre la plantilla media del ejercicio 2025 no ha sido significativo.

El periodo medio de pago del Grupo asciende a 58 días en el ejercicio 2025 (49 días a 31 de diciembre del ejercicio 2024).

4. Liquidez y recursos de capital

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

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

El importe de la financiación disponible y no dispuesta al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende se desglosa en la nota 18 de la memoria consolidada.

La tesorería del Grupo asciende a 803 millones de euros al 31 de diciembre de 2025 (368 millones de euros al 31 de diciembre de 2024), de la que 84.970 miles de euros (33.335 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) únicamente se pueden disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las promociones así como 118 millones de euros retenidos en garantía del precio a pagar por la Oferta pública de adquisición obligatoria sobre el capital minoritario del grupo Aedas Homes, S.A. en el ejercicio 2026.

Los Administraciones de la Sociedad Dominante confían en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja en el futuro, debiéndose considerar asimismo que la cifra de los pasivos corrientes a cierre del ejercicio 2025, con un vencimiento estimado superior a doce meses. En este sentido, la tesorería se gestiona a nivel de Grupo, de modo que no se generen tensiones de tesorería en las sociedades dependientes operativas y que puedan desarrollar con normalidad sus promociones inmobiliarias que esté previsto que se financien con financiación ajena.

5. Principales riesgos e incertidumbres

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

Los riesgos de índole financiero más significativos, a excepción del riesgo de liquidez descrito en el apartado anterior, pueden ser:

Riesgo de tipo de interés

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

De acuerdo con la estructura financiera, el Grupo tiene exposición al riesgo de volatilidad del tipo de interés si bien la misma se ha reducido por la contratación de bonos corporativos a tipo de interés fijo en el ejercicio 2024, suponiendo una variación de los gastos financieros del Grupo de +/- 4,4 millones de euros, aproximadamente, el efecto de sensibilizar +/- 1% el tipo de interés aplicable a la actual deuda financiera del Grupo y en relación a las cifras correspondientes al ejercicio 2023 (+/- 2,3 millones de euros en el ejercicio 2024).

Asimismo, el Grupo mantiene derivados con un CAP del 2% y 3% para cubrir el riesgo de tipo de interés.

Riesgo de crédito

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

En lo respecta a los activos financieros incluidos en el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” del balance consolidado, el Grupo define el impago (“default”) teniendo en cuenta la naturaleza específica de los distintos tipos de activos. Se considera que tiene lugar una situación de impago cuando concurren cualquiera de las siguientes circunstancias, para cada tipo de cuenta por cobrar:

- Para los hitos de cobro aplazado derivados de ventas de promociones inmobiliarias en bloque, el impago se produce en el mismo momento en que el comprador incumple los plazos contractuales de pago, sin que exista cobertura mediante garantía real, aval bancario o depósito retenido.
- En el caso de los anticipos entregados a agentes inmobiliarios, se considerará que existe impago cuando concorra una situación que requiera la recuperación del efectivo entregado en concepto de anticipo (por ejemplo, la resolución del contrato de compraventa que dio origen al mismo) y exista evidencia objetiva de que la contraparte no cumplirá con la devolución del importe adeudado en los términos acordados.
- Para las cuentas a cobrar correspondientes a certificaciones de obra relativas al negocio de la construcción que, en todo caso, no es representativo en el Grupo, se considera que existe impago cuando el retraso en el cobro supere los 90 días desde la fecha de vencimiento de la factura. No obstante, esta presunción no será aplicable en aquellos casos en que la cuenta a cobrar corresponda a retenciones cuyo hito de liquidación aún no se haya producido o a otros importes sujetos a situaciones específicas cuyo plazo cumplimiento no está dentro del control del cliente.
- En cuanto a saldos por obra ejecutada pendiente de certificar en el negocio de construcción, estos importes representan trabajos ya realizados pero todavía no formalmente certificados por el cliente, no se consideran vencidos ni exigibles hasta que la certificación correspondiente es aprobada. Por tanto, concurrirá situación de impago únicamente cuando, una vez emitida la certificación y alcanzada la fecha de vencimiento del cobro, el retraso en el pago supere los 90 días, salvo que existan circunstancias específicas que justifiquen un plazo mayor no atribuible al cliente.

6. Hechos posteriores

Entre el 1 de enero de 2026 y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, el Consejo de Administración no considera que se hayan producido hechos relevantes adicionales a los ya indicados en las Notas 2.9, 16.1 y 18 que tengan un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas ni en la información contenida en las mismas.

7. Información sobre la evolución previsible de la entidad para el próximo ejercicio

Las grandes líneas de actuación del Grupo para el próximo ejercicio se centran en:

Línea de negocio “Development”

- Monitorización de las obras con las que se cerraron en el último ejercicio, más la licitación y contratación de nuevas obras hasta final del ejercicio.
- Seguir la tendencia de crecimiento en el número de preventas. Capturando, asimismo, los incrementos de precios que se están produciendo en cada una de las localizaciones, debido a la creciente demanda y a la baja oferta de producto de calidad.
- Entregar las promociones cuya fecha de fin de obra está prevista para 2026, cuidando la satisfacción y experiencia de nuestros clientes.

Línea de negocio “Asset Management Business”

- Adquisición de suelos vinculados a los acuerdos firmados hasta la fecha.
- Monitorización de las obras de los proyectos ya iniciados.

Línea de negocio “Rental”

- Prestación de servicios de gestión de propiedades y activos a terceros a través de la sociedad adquirida Renta Garantizada, S.A., una de las compañías líderes en gestión de alquileres en España.
- Alianza con Cevasa y Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) para construir 4.500 viviendas de alquiler social en Barcelona y su área metropolitana, que tendrán que entrar en explotación entre 2025 y 2029.

8. Actividades de I+D+i

Dadas las líneas de negocio del Grupo no existen actividades relevantes de investigación, desarrollo e innovación.

9. Acciones propias

Al 31 de diciembre de 2025 el capital social de la Sociedad Dominante está compuesto por 98.862.691 acciones de 5,14 euros de valor nominal cada una (749.68.751 títulos a 31 de diciembre de 2024 al mismo valor nominal unitario), totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2025, el total de acciones propias de la Sociedad Dominante asciende a 232.450 títulos (329.571 títulos a 31 de diciembre de 2024). El precio medio de adquisición unitario de los títulos asciende a 17,47 euros a 31 de diciembre de 2025.

10. Medidas Alternativas de Rendimiento

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

Las APMs más significativas son las siguientes:

Margen bruto

Definición: Importe neto de la cifra de negocios - Coste de ventas

Reconciliación: Se obtiene directamente de los epígrafes “Importe neto de la cifra de negocios” y “Coste de ventas” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Miles de euros	31.12.2025	31.12.2024
Importe neto de la cifra de negocios	704.633	486.693
Coste de ventas	(501.277)	(333.462)
Margen bruto	203.356	153.231

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

EBITDA Ajustado

Definición: Margen bruto +/- Gastos de personal +/- Servicios exteriores +/- Variación de las provisiones de tráfico +/- Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias +/- Otros ingresos de explotación +/- resultado por pérdida de control de participaciones. A estos importes se les suman los siguientes gastos vinculados a hechos o transacciones específicos (emisión de instrumentos de deuda, combinaciones de negocios, etc), no previsibles ni repetitivos por su naturaleza exclusiva, y que no forman parte del ciclo operativo ordinario del Grupo. En particular:

- *Gastos de crecimiento:* comprenden costes de adquisición, exploración o desarrollo de nuevas líneas de negocio, mercados o proyectos que aún no generan flujos recurrentes. Su reconocimiento está ligado a decisiones estratégicas puntuales, no a la operativa continua de promoción o gestión de activos inmobiliarios.
- *Gastos de incentivos al personal:* corresponden a planes de incentivos vinculados al logro de hitos excepcionales, como la culminación de adquisiciones, desinversiones o desarrollos estratégicos concretos.
- *Gastos de reestructuración de personal:* derivan de procesos de reorganización corporativa asociados a operaciones concretas de adquisición de sociedades. Su registro en distintos ejercicios responde al calendario de cierre de esas operaciones y no a una política recurrente de reestructuración.

Reconciliación: El Grupo presenta el cálculo del EBITDA ajustado en la Nota 6 (información por segmentos de negocio) de la presente memoria consolidada. Su importe asciende a 110.270 miles de euros (102.114 miles de euros en el ejercicio 2024).

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

Coherencia: el criterio utilizado para calcular el EBITDA ajustado va en línea con los ejercicios anteriores.

Deuda financiera

Definición: Deuda con entidades de crédito + Obligaciones y otros valores negociables + Otros pasivos financieros. Tanto a largo como a corto plazo.

Reconciliación: Los importes de la deuda financiera están en los epígrafes mencionados en el apartado anterior, en el balance consolidado.

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

Coherencia: El criterio utilizado para calcular la Deuda financiera es el mismo que el año anterior. Si bien, en el ejercicio 2025 se ha desglosado en el balance consolidado un nuevo epígrafe “Obligaciones y otros valores negociables” debido a la importancia cuantitativa y cualitativa que tiene.

Deuda financiera neta

Definición: Deuda con entidades de crédito + Obligaciones y otros valores negociables + Otros pasivos financieros (a largo como a corto plazo) + Pasivos no corrientes mantenidos para la venta – Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (únicamente la tesorería disponible y no restringida (*)).

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

Miles de euros	31.12.2025	31.12.2024
Pasivo no corriente		
Deudas con entidades de crédito	20.969	41.036
Obligaciones y otros valores negociables	720.629	318.953
Otros pasivos financieros	-	108
Pasivo corriente		
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	7.452	-
Deudas con entidades de crédito	419.454	153.252
Obligaciones y otros valores negociables y otros pasivos financieros	505.135	64.130
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (*)	(599.630)	(335.095)
Deuda financiera neta	1.074.009	242.384

(*) Se incluye el efectivo y otros líquidos equivalentes que son disponibles a cierre de ejercicio. A este respecto, no se está considerando la tesorería restringida que se indica en la Nota 15 de la memoria consolidada.

La diferencia entre los importes de otros pasivos financieros, tanto a corto como a largo plazo, desglosados en la tabla y los incluidos en los correspondientes epígrafes del balance consolidado se explica, principalmente, por el reconocimiento de pasivos financieros derivados de la aplicación de la NIIF 16, que ascienden a 2.135 miles de euros a corto plazo y 3.939 miles de euros a largo plazo (3.297 y 146 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2024), así como por otras cuentas de pasivos financieros,

correspondientes en su mayor parte a depósitos recibidos a corto plazo por importe de 1.438 miles de euros (2.451 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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

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

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

Deuda financiera neta ajustada

Definición: Deuda financiera neta + Pago aplazado por la compra de suelos a corto y largo plazo – Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (únicamente la tesorería disponible y no restringida (*)) – Otros activos corrientes y no corrientes.

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Deuda financiera neta	1.074.009	242.384
Pagos diferidos por adquisición de suelos	52.791	187
Otros activos corrientes y no corrientes	(2.370)	(4.672)
Deuda financiera neta ajustada	1.124.430	237.889

En la deuda financiera neta se están ajustando los pagos diferidos por la adquisición de suelos cuyo importe se detalla en la Nota 13. Asimismo, en la deuda financiera neta se ajustan activos corrientes y no corrientes asociados a créditos con terceros por importe de 66 miles de euros (70 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), así como el importe correspondiente al valor contable de los derivados financieros por importe de 2.304 miles de euros (4.602 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

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

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

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

Loan to Value (LTV)

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

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

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Deuda financiera neta	1.074.009	242.384
Valor de mercado de los activos inmobiliarios	3.130.532	1.465.036
LTV	34,3%	16,5%

El valor de mercado de los activos inmobiliarios se detalla, en el caso de las existencias, en la Nota 9 y, en el caso de las inversiones inmobiliarias —incluidos los activos no corrientes mantenidos para la venta—, en la Nota 13. Asimismo, el importe desglosado en la tabla incorpora 212 millones de euros correspondientes al valor de mercado de los activos inmobiliarios de las sociedades asociadas, calculado en proporción al porcentaje de participación del Grupo y minorado por la deuda financiera neta atribuible a dichas sociedades.

Loan to Value adjusted (LTV adjusted)

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

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

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Deuda financiera neta ajustada	1.124.430	237.899
Valor de mercado de los activos inmobiliarios (*)	3.130.532	1.465.036
LTV	35,9%	16,2%

Loan to Cost (LTC)

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

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

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Deuda financiera neta	1.074.009	242.384
Existencias	2.470.904	935.655
Activos no corrientes mantenidos para la venta	20.233	-
Inversiones inmobiliarias	56.283	131.743
LTC	42,2%	22,7%

Loan to Cost ajustado (LTC ajustado)

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

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

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2025	31.12.2024
Deuda financiera neta ajustada	1.124.430	237.899
Existencias	2.470.904	935.655
Activos no corrientes mantenidos para la venta	20.233	-
Inversiones inmobiliarias	56.283	131.743
LTC	44,1%	22,3%

11. Estado de información no financiera consolidado

Formando parte de este informe de gestión consolidado, se ha incorporado también el Estado de Información No Financiera consolidado que incluye los requerimientos exigidos por la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, en materia de información no financiera y diversidad.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

MODELO ANEXO I

FECHA FIN EJERCICIO DE REFERENCIA	2025
C.I.F. A- 95786562	
Domicilio Social: C/ Henao 20, Bilbao	
Denominación Social: NEINOR HOMES, S.A.	

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS
SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social y los derechos de voto atribuidos, incluidos, en su caso, los correspondientes a las acciones con voto por lealtad, a la fecha de cierre del ejercicio:

Indique si los estatutos de la sociedad contienen la previsión de voto doble por lealtad:

☐ Sí ☒ No

Fecha de aprobación en junta:

Periodo mínimo de titularidad ininterrumpida exigido por los estatutos

Indique si la sociedad ha atribuido votos por lealtad:

☐ Sí ☒ No

Fecha de la última modificación del capital social	Capital social	Número de acciones	Número de derechos de voto (sin incluir los votos adicionales atribuidos por lealtad)	Número de derechos de voto adicionales atribuidos correspondientes a acciones con voto por lealtad	Número total de derechos de voto, incluidos los votos adicionales atribuidos por lealtad
30/10/2025	508.154.231,74	98.862.691	98.862.691	0	98.862.691

Número de acciones inscritas en el libro registro especial pendientes de que se cumpla el período de lealtad:

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

☐ Sí ☒ No

Clase	Número de acciones	Nominal unitario	Número unitario de derechos de voto	Derechos y obligaciones que confiere

Observaciones

Con fecha 28 de enero de 2025, se ejecuta una reducción de capital en la sociedad, manteniendo el número de acciones, pero reduciendo el valor nominal de las mismas hasta los 6,38 euros, quedando el capital social desde su inscripción en el registro mercantil en la misma fecha en un importe de 478.300.631,38 euros. En el balance de situación a 31 de diciembre de 2024, dicha reducción de capital ha sido registrada contablemente

dado que se encontraba aprobado por la Junta General Extraordinaria y el acuerdo de ejecución de la misma había sido tomado por el Consejo de Administración, en quién la decisión la Junta lo había delegado.

Con fecha 18 de marzo de 2025, se ejecuta una reducción de capital en la sociedad, manteniendo el número de acciones, pero reduciendo el valor nominal de las mismas hasta 5,55 euros, quedando el capital social desde su inscripción en el Registro Mercantil en un importe de 416.076.568,05 euros.

Con fecha 15 de mayo de 2025, se ejecuta una reducción de capital en la sociedad, manteniendo el número de acciones, pero reduciendo el valor nominal de las mismas hasta 5,14 euros, quedando el capital social desde su inscripción en el Registro Mercantil en un importe de 385.339.380,14 euros.

Con fecha 30 de junio de 2025, se ejecuta un aumento de capital en la sociedad mediante la emisión de 14.993.750 acciones de 5,14 euros de valor nominal, quedando el capital social desde su inscripción en el Registro Mercantil en la misma fecha en un importe de 462.407.255,14 euros.

Con fecha 30 de octubre de 2025, se ejecuta un aumento de capital en la sociedad mediante la emisión de 8.900.190 acciones de 5,14 euros de valor nominal, quedando el capital social desde su inscripción en el Registro Mercantil en la misma fecha en un importe de 508.154.231,74 euros.

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, incluidos los consejeros que tengan una participación significativa:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	Del nº total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, S.L.P. ⁽¹⁾	28,814%	0	0	0	28,814%	0	0
STONESHIELD HOLDING S.À. R.L. ⁽²⁾	0	18,627%	0	0	18,627%	0	0
WELWEL INVESTMENTS LTD ⁽³⁾	0	10,265%	0	0	10,265%	0	0

Observaciones

(1) De conformidad con la notificación de participaciones significativas de 6 de noviembre de 2025.

(2) De conformidad con la notificación de participaciones significativas de 6 de noviembre de 2025.

(3) De conformidad con la notificación de participaciones significativas de 8 de enero de 2026

Se introducen aquellos accionistas con una participación superior al 3% de capital social..

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones (Incluidos	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	Del nº total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, los votos adicionales atribuidos

		votos por lealtad)		que corresponden a las acciones con voto por lealtad		
STONESHIELD HOLDING S.À. R.L. ⁽¹⁾	STONESHIELD SOUTHERN REAL ESTATE HOLDING II S.À. R.L	18,627%	0	18,627%	0	0
WELWEL INVESTMENTS LTD ⁽²⁾	NOVATRUST LTD	10,265%	0	10,265%	0	0

Observaciones
(1) De conformidad con la notificación de participaciones significativas de 6 de noviembre de 2025.
(2) De conformidad con la notificación de participaciones significativas de 8 de enero de 2026.

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, S.L.P.	30/10/2025	Orion European Real Estate Fund aumentó su posición en 6.357.279 acciones, incrementando su posición de 22.128.880 acciones a 28.486.159 acciones a través del aumento de capital dinerario ejecutado por la sociedad en la referida fecha.
STONESHIELD HOLDING S.À. R.L.		La compañía no acude a la ampliación de capital con fecha 30 de junio detallada en el punto A.1 por lo que su porcentaje de participación se ha diluido y ha pasado del 25% del 2024 al 18,627%.

A.3. Detalle, cualquiera que sea el porcentaje, la participación al cierre de ejercicio de los miembros del consejo de administración que sean titulares de derechos de voto atribuidos a acciones de la sociedad o a través de instrumentos financieros, excluidos los consejeros que se hayan identificado en el apartado A.2, anterior:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total dchos voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
SEGAL, ANDREAS	0,02%				0,02%		
GARCIA-EGOTXEAGA VERGARA, BORJA	0,102%				0,102%		
MORENÉS BOTÍN SANZ- DE SAUTUOLA, FELIPE		0,02%			0,02%		
BIRULÉS BERTRAN, ANNA M.		0,003%			0,003%		

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración 0,145%

Observaciones

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad
BIRULÉS BRETRAN, ANNA M.	ALTA BUSINESS SERVEIS, SL	0,003%		0,003%	
MORENÉS BOTÍN SANZ-DE SAUTUOLA, FELIPE	ALPHA CAPITAL FLM1, S.L.	0,02%		0,02%	

Observaciones

Detalle el porcentaje total de derechos de voto representados en el consejo:

% total de derechos de voto representados en el consejo de administración	0,145%

Observaciones

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el **apartado A.6:**

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción

A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción

ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, S.L.P.	Contractual	Neinor Homes, S.A. y Orion V European 24, S.á r.l., sociedad íntegramente participada de manera indirecta por Orion European Real Estate Fund V S.L.P., tienen suscrito un acuerdo para llevar a cabo, a través de una <i>joint venture</i>, promociones residenciales inmobiliarias en España destinadas a <i>build-to-sell</i>. La joint venture está participada por Orion y por Neinor en un 90% y un 10%, respectivamente. Además, Neinor actúa como <i>delivery partner manager</i>, supervisando el diseño de los proyectos, la concesión de las licencias, su comercialización y su construcción.

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación.

En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos.

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
AREF H. LAHAM	ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, S.L.P.	ORION CAPITAL MANAGERS, LLP	Consejero dominical
VAN J. STULTS	ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, S.L.P.	ORION CAPITAL MANAGERS, LLP	Consejero dominical
JUAN JOSE PEPA	STONESHIELD HOLDING S.À.R.L.	STONESHIELD CAPITAL	Consejero dominical
FELIPE MORENÉS BOTÍN SANZ DE SAUTOLA	STONESHIELD HOLDING S.À.R.L.	STONESHIELD CAPITAL	Consejero dominical

Observaciones

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

☐ Sí ☒ No

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto	Fecha del vencimiento del pacto, si la tiene

Observaciones

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

☐ Sí ☒ No

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto	Fecha del vencimiento del concierto, si la tiene

Observaciones

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

☐ Sí ☒ No

Nombre o denominación social

Observaciones

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
232.450		0,235%

Observaciones

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Total:	

Observaciones

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

Explique las variaciones significativas
No se han producido variaciones significativas de autocartera en el ejercicio 2025 obedeciendo los principales movimientos a la entrega de acciones ligadas al bonus extraordinario aprobados por el consejo de administración de Neinor Homes, S.A. el 24 de julio de 2025.

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General de la sociedad autorizó al Consejo de Administración con fecha 20 de octubre de 2025 para aumentar el capital social en los términos y condiciones del artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente

hasta el límite del 20% del capital social conforme a lo establecido en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital.

La Junta General de la sociedad autorizó al Consejo de Administración con fecha 31 de marzo de 2025 para la adquisición derivativa de acciones de la propia sociedad dentro de los límites legales existentes en cada momento, todo ello conforme a los términos y condiciones que se indican a continuación:

- Modalidades de la adquisición: adquisición por título de compraventa, por cualquier otro acto "intervivos" a título oneroso o cualquier otra permitida por la Ley, incluso con cargo a beneficios del ejercicio o reservas de libre disposición.
- Número máximo de acciones a adquirir: las adquisiciones podrán realizarse en cada momento, en una o varias veces, siempre que las acciones propias adquiridas, sumadas a las que ya posea la Sociedad, no superen la cifra máxima permitida por la Ley.
- Precio: el precio o contravalor oscilará entre (i) un importe mínimo equivalente al que resulte inferior entre su valor nominal y su valor de cotización en el Mercado Continuo en el momento de la adquisición reducido en un 30%, y (ii) un importe máximo equivalente a su valor de cotización en el Mercado Continuo en el momento de la adquisición incrementado en un 30%.
- Duración de la autorización: cinco años a contar desde la fecha del acuerdo.

La Junta General de la sociedad autorizó al Consejo de Administración con fecha 13 de abril de 2022 para emitir bonos, obligaciones y demás valores de renta fija, canjeables y/o convertibles en acciones de la sociedad, así como warrants u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción o adquisición de acciones de la sociedad u otras sociedades, de su Grupo o no, durante un plazo máximo de cinco años y por un importe conjunto de 500.000.000 euros, así como, en su caso, la facultad de aumentar el capital social en la cuantía necesaria con atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta el límite del 20% del capital social y autorización para que la sociedad pueda garantizar emisiones de renta fija efectuadas por sociedades filiales.

A.11. Capital flotante estimado

Capital flotante estimado	%
	41,914

Observaciones

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

☐ Sí ☒ No

Descripción de las restricciones
La compañía mantiene cláusulas estándar de mercado en sus diferentes contratos de financiación, líneas de confirming y condiciones de amortización de deuda emitida en el caso de un cambio de control en la compañía.

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

☐ Sí ☒ No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

Explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

☐ Sí ☒ No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

Indique las distintas clases de acciones

B

JUNTA GENERAL

B.1. Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general.

☐ Sí ☒ No

	% de quórum distinto al establecido en art. 193 LSC para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 194 LSC para los supuestos especiales del art. 194 LSC
Quórum exigido en 1ª convocatoria		
Quórum exigido en 2ª convocatoria		
Descripción de las diferencias		

B.2. Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

☒ Sí ☐ No

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos	Mayoría reforzada distinta a la establecida en el artículo 201.2 LSC para los supuestos del 194.1 LSC	Otros supuestos de mayoría reforzada
	66%	66%
Describa las diferencias		
El artículo 17.4 del Reglamento del Consejo de Administración indica que: Salvo en los casos en que la Ley o los Estatutos Sociales específicamente establezcan otros quórums de votación, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la reunión. En particular, el nombramiento, destitución, y los acuerdos de terminación de los consejeros delegados, así como la aprobación previa de los contratos que se vayan a celebrar entre la Sociedad y los consejeros a los que se atribuyan funciones ejecutivas, requerirá el voto favorable de al menos las dos terceras partes de los miembros del Consejo, con la abstención, en su caso, del consejero afectado. En caso de empate, el Presidente no tendrá voto dirimente. La ley de sociedades de capital, indica que es suficiente una mayoría para el nombramiento o cese de los consejeros delegados.		

B.3. Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

El Artículo 28.1 de los Estatutos establece que, en la modificación de los estatutos sociales, deben votarse de forma separada, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, cada artículo o grupo de artículos que tenga autonomía propia.

El Artículo 30 del Reglamento de la Junta General de Accionistas establece que para la modificación de los Estatutos será necesario el voto favorable de la mayoría absoluta si el capital presente o representado supera el 50%, o de dos tercios del capital presente o representado cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el 50%.

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior:

	Datos de asistencia				
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
17/04/2024	0,6337%	69,495%			70,1287%
18/12/2024	0,39%	86,55%			86,94%
31/03/2025	0,83%	80,90%			81,73%
21/10/2025	0,64%	75,46%			76,1%

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas.

☐ Sí ☒ No

Puntos del orden del día que no se han aprobado	% voto en contra (*)

(*) Si la no aprobación del punto es por causa distinta del voto en contra, se explicará en la parte de texto y en la columna de "% voto en contra" se pondrá "n/a".

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

☐ Sí ☒ No

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	
Número de acciones necesarias para votar a distancia	

Observaciones

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas.

☐ Sí ☒ No

Explicación de las decisiones que se deben someter a la junta, distintas a las establecidas por Ley

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La dirección en la que se encuentra disponible la información sobre gobierno corporativo es la siguiente:

<https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/>

<https://www.neinorhomes.com/corporate/inversores/inversores/accionistas/junta-general-de-accionistas/>

C ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD
C.1 Consejo de administración

C.1.1. Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	9

Observaciones

C.1.2. Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección	Fecha de nacimiento
Ricardo Martí Fluxá		Independiente	Presidente	08/03/2017	20/04/2023	Reelección por Junta General de Accionistas	08/09/1950
Anna M. Birulés Bertrán		Independiente	Vocal	08/03/2017	20/04/2023	Reelección por Junta General de Accionistas	28/06/1954
Alfonso Rodés Vilà		Independiente	Vocal	08/03/2017	20/04/2023	Reelección por Junta General de Accionistas	09/08/1961
Juan José Pepa		Dominical	Vocal	13/04/2022	31/03/2025	Designación por Junta General de Accionistas	18/02/1978
Andreas Segal		Independiente	Vocal	27/02/2019	31/03/2025	Reelección por Junta General de Accionistas	30/08/1969
Van J. Stults		Dominical	Vocal	22/10/2019	20/04/2023	Reelección por Junta General de Accionistas	30/09/1954
Felipe Morenés Botín Sanz-de Sautuola		Dominical	Vocal	14/05/2015	20/04/2023	Reelección por Junta General de Accionistas	13/02/1986
Aref H. Lahham		Dominical	Vocal	12/12/2019	20/04/2023	Reelección por Junta General de Accionistas	15/02/1965
Borja García-Egotxeaga Vergara		Ejecutivo	Consejero Delegado	08/04/2019	20/04/2023	Reelección por Junta General de Accionistas	23/11/1967

Número total de consejeros	9

Indique los ceses que, que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento de cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato

Causa del cese, cuando se haya producido antes del término del mandato y otras observaciones; información sobre si el consejero ha remitido una carta al resto de miembros del consejo y, en el caso de ceses de consejeros no ejecutivos, explicación o parecer del consejero que ha sido cesado por la junta general

C.1.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
Borja García-Egotxeaga Vergara	Consejero Delegado	Borja posee una amplia experiencia en el campo de la promoción residencial, la gestión de proyectos en el sector inmobiliario e industrial y la planificación estratégica empresarial. En junio de 2016 se incorporó a Neinor Homes como Director Técnico de la zona Norte, procedente de la empresa promotora Construcciones Gerrikabeitia donde desempeñó labores de dirección técnica y de construcción de las promociones del grupo, gestión urbanística, adquisición y venta de terrenos y planificación y supervisión general de negocio. Anteriormente, durante su primera etapa profesional estuvo vinculado al mundo industrial en la sociedad Befesa Zinc del Grupo Abengoa, donde lideró la mejora continua de procesos y la situación medioambiental de la compañía como Director Técnico y de Producción Adjunto, siendo también responsable de relaciones exteriores, de diversos sistemas de gestión y del benchmarking con otras fábricas del grupo distribuidas por Europa. También fue miembro del consejo de administración de las sociedades de Abengoa, Sondika Zinc y Zindes y colaborador de Aclima y Eurometaux con sede en Bruselas. Tras graduarse en un High School en EEUU, Borja cursó la carrera de Ingeniero Industrial en la Escuela Superior de Ingenieros Industriales de Bilbao y posee un máster en Dirección de Empresas INSIDE por la Universidad de Deusto.

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	11,1%

Observaciones

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
Aref H. Lahham	Pyxis V Lux S.À.R.L. (Orion)	Aref H. Lahham es Consejero Delegado y Socio Fundador de Orion Capital Managers y es miembro del Comité de Inversión de la Firma. Con base en las oficinas de Orion en Londres, ocupa el puesto de Director de Inversiones de Orion, estableciendo la estrategia y liderando el equipo de adquisiciones y las actividades de inversión de Orion, así como dirigiendo las actividades de gestión de activos en un número significativo de inversiones de Orion. El Sr. Lahham tiene 39 años de experiencia en inversión y promoción inmobiliaria en Estados Unidos y Europa. Antes de fundar Orion en 1999, fue Director Gerente de LaSalle Partners (ahora "JLL"), a la que se unió en 1992 y dirigió sus operaciones y actividades de inversión en Francia. Antes de trabajar para LaSalle Partners, el Sr. Lahham fue Director de Proyectos en SEGECE (filial del grupo BNP), un promotor francés de centros comerciales con sede en París. Anteriormente, el Sr. Lahham fue Director de Proyectos Internacionales e Ingeniero de Diseño en Nueva York en la consultora de ingeniería estructural Leslie E. Robertson Associates. Anteriormente, también fue miembro del Consejo de Administración y del Comité Estratégico de la compañía inmobiliaria cotizada en Francia, Société Fonci��re Lyonnaise. El Sr. Lahham tiene una licenciatura en Ingeniería Civil de la Universidad de Purdue, un Máster en Ingeniería Civil de la Universidad de Cornell donde formó parte del Consejo de la Escuela de Ingeniería y un MBA de INSEAD.
Van J. Stults	Pyxis V Lux S.À.R.L. (Orion)	Van J. Stults es Director General y Socio Fundador de Orion Capital Managers y es miembro del Comité de Inversiones de la Firma. El Sr. Stults tiene 46 años de experiencia en la gestión de inversiones inmobiliarias. Antes de fundar Orion en 1999, el Sr. Stults era miembro del Consejo de Administración de LaSalle Partners (ahora "JLL"), Director General, miembro del Comité Operativo y director de las actividades de inversión en Europa. El Sr. Stults se unió a LaSalle Partners en 1984. Antes de LaSalle Partners, fue Tesorero Adjunto de Lane Industries, un conglomerado privado de propiedad familiar de Estados Unidos, y antes de Lane Industries, fue Oficial de Banca Comercial en el First National Bank de Chicago.

		El Sr. Stults es miembro de la Asociación Inmobiliaria de Pensiones y es miembro del Consejo de Administración Global del Urban Land Institute. El Sr. Stults posee una licenciatura en economía de Claremont McKenna College y un MBA en Finanzas y Contabilidad de la Universidad de Chicago Booth School of Business.
Felipe Morenés Botín Sanz-de Sautuola	Stoneshield Southern Real Estate Holding II, S.à r.l. (Stoneshield)	Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola es socio fundador de Stoneshield Capital. Anteriormente, fue director en Lone Star, donde participó en operaciones de inversión del fondo en Europa. Desde 2013 fue responsable del análisis, estructuración y supervisión de varias inversiones en deuda y equity. Antes de incorporarse a Lone Star, trabajó 5 años como Director Asociado en UBS Investment Banking y en UBS Credit Structuring Desk en Londres. Durante su experiencia en UBS, asesoró en operaciones de fusión y adquisición, captación de capital y financiación estructurada para bancos y fondos de inversión libre. El Sr. Morenés es licenciado en Ciencias Políticas y Económicas por la Universidad de Georgetown.
Juan José Pepa	Stoneshield Southern Real Estate Holding II, S.à r.l. (Stoneshield)	Juan Pepa es uno de los dos socios fundadores de Stoneshield Investment Funds y actualmente es codirector de la firma. Previamente, trabajó en Lone Star Funds (desde 2008 hasta 2017) donde fue nombrado socio y responsable de la adquisición, suscripción y estructuración de activos inmobiliarios; así como de la supervisión continua de más de 10 mil millones de euros en inversiones en activos inmobiliarios y deuda en toda Europa. Durante este tiempo, Juan participó en múltiples inversiones en diversas clases de activos como oficinas, comercios, hoteles o activos residenciales e industriales ubicados en varios países como España, Alemania, Reino Unido, Países Bajos, Francia, Bélgica y Suiza. Asimismo, durante sus últimos años en Lone Star, dirigió las inversiones de la firma en España y Portugal. Antes de formar parte de Lone Star, Juan trabajó en el equipo global de situaciones especiales de Citigroup. Juan se graduó en la Universidad de San Andrés (Buenos Aires) y cuenta con un MBA del Babson College de Massachusetts.

Número total de consejeros dominicales	4
% sobre el total del consejo	44,44%

Observaciones

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero	Perfil
Ricardo Martí Fluxá	El Sr. Martí Fluxá es Presidente de la Asociación Española de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI), de la Asociación Española de Tecnologías de Defensa, Seguridad, Aeronáutica y Espacio (TEDAE), Miembro del Consejo de Administración de Liteyca y Miembro del Consejo Asesor de Accuracy Fue Secretario de Estado de Seguridad del Gobierno de España de 1996 a 2000. Como miembro de la Carrera Diplomática Española, desempeñó diversos cargos en el extranjero y, finalmente, el de Jefe de Protocolo y Actividades de la Casa de Su Majestad El Rey. En el sector privado ha sido, entre otros puestos, Presidente de Industria de Turbo Propulsores, S.A. (ITP), Presidente de Marco Polo Investments, Miembro del Consejo de Administración del Grupo Tomás Pascual, Miembro del Consejo Asesor del banco de inversión Arcano Capital, Miembro del Consejo de Administración de Ibersecurities, Miembro del Consejo de Administración de la empresa tecnológica IKUSI y Miembro de la Comisión Ejecutiva y Presidente de la Comisión de Remuneraciones de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra. También ha sido Miembro del Consejo Rector y Secretario de la Fundación Pro Real Academia Española, Miembro del Patronato de la Fundación Amigos del Museo del Prado y Presidente del Real Patronato del Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía En la actualidad es Presidente de la Fundación Ankaria, miembro del Patronato de la Fundación Juan March, miembro del Patronato de la Fundación Ramón Gaya, miembro del Patronato de la Fundación Colección ABC y miembro del Patronato de la Fundación Amigos del Museo Ruso. El Sr. Martí Fluxá es Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid, estudió y ejerció la carrera diplomática y es miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.
Anna M. Birulés Bertrán	La señora Birulés es Vicepresidenta, Consejera con la calificación de "Otros externos", Presidenta de la Comisión de Inversiones y Miembro de las Comisiones Ejecutiva y de Auditoría del Grupo Pelayo, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija. Asimismo, es Consejera con la calificación de "Otros externos", Miembro de la Comisión de Retribuciones y Nombramientos de Banco Mediolanum, y Presidenta, Consejera Independiente, Presidenta de la Comisión de Auditoría y miembro de la de Retribuciones y Nombramientos de Enerside Energy. Asimismo, en Banco Mediolanum ha sido Presidenta del Comité de Auditoría, dejando la Presidencia por expiración de su mandato. Es miembro de varios consejos asesores empresariales. En Neinor Homes ha sido durante el 2025 Presidenta de la comisión de Auditoría, expirando su mandato en dicho ejercicio, será miembro de dicho comité durante el 2026. Fue Ministra de Ciencia y Tecnología del Gobierno de España, Secretaria General del Banco Sabadell y Vicepresidenta de Renta Corporación. Doctora en Ciencias Económicas, comenzó su carrera profesional en el Departamento de Industria y Energía de la Generalitat de Cataluña y fue Directora General del Centro de Información y Desarrollo Empresarial (CIDEM), así como presidenta del Consorcio de Promoción Comercial de Cataluña (COPCA). Fue Consejera Delegada de Retevisión (ahora propiedad de los grupos Cellnex y Vodafone), desde donde dirigió el proceso de expansión del operador de telecomunicaciones y sus filiales (ahora propiedad de Orange). Ha sido Consejera en empresas de diversos sectores y geografías. Es miembro del Círculo de Empresarios y del Círculo de Economía. Está fuertemente ligada a escuelas de negocios líderes; IESE donde preside

	Finaves, el centro internacional para el fomento de iniciativas a través de capital semilla, y ESADE, donde es miembro del Consejo Asesor Profesional.
Andreas Segal	El Sr. Segal tiene una experiencia de más de 28 años en el sector de Real Estate. Actualmente es Consejero de Kojamo plc, Helsinki, la mayor empresa privada de inversión inmobiliaria residencial de Finlandia. Fue miembro del consejo de administración de varias empresas cotizadas en este sector, Buwog Group, Deutsche Wohnen y GSW Immobilien, entre otras. El Sr. Segal es licenciado en Economía por la universidad de Berlín FU (Alemania) y es también licenciado en Derecho. Asimismo, tiene un Programa de Alta Dirección en Harvard Business School (Boston, EEUU).
Alfonso Rodés Vilà	El Sr. Rodés es Presidente de Havas Group Media, Presidente de Havas Group Spain y Consejero de Havas S.A., empresa multinacional de medios de comunicación que forma parte del Grupo Vivendi y tiene más de 4 000 millones de euros de capitalización bursátil. Anteriormente, el Sr. Rodés fue Consejero Delegado de Media Planning Group ("MPG"). MPG era una empresa controlada por la familia Rodés que se fusionó con Havas en 2001. El Sr. Rodés se incorporó a MPG en 1996 como Director de Desarrollo Corporativo, desde donde lideró la expansión del grupo en Latinoamérica, Norteamérica y Asia. Anteriormente desarrolló su carrera profesional en banca privada. El Sr. Rodés es Consejero de Havas S.A. desde el 19 de junio de 2012. Adicionalmente, participa en otros consejos de administración de vehículos de inversión controlados por la familia Rodés.

Número total de consejeros independientes	4
% total del consejo	44,44%

Observaciones

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil

Número total de otros consejeros externos	
% total del consejo	

Observaciones

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual

Observaciones

C.1.4. Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeros				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	2025	2024	2023	2022	2025	2024	2023	2022
Ejecutiva	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%
Dominical	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%
Independiente	1	1	1	1	25%	25%	25%	25%
Otras Externas	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%
Total:	1	1	1	1	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%

Observaciones

C.1.5. Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

☒ Sí ☐ No

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

La compañía aprobó en 2017 una política de selección de consejeros, que fue actualizada y aprobada por el Consejo de nuevo el 10 de mayo de 2022, en la que se establece que se favorecerá la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Se mantiene una clara política de igualdad con objeto de evitar cualquier tipo de discriminación por razón de género. No se considera que el género sea, en ningún caso, motivo de selección y ello es también de aplicación en lo que respecta al nombramiento de consejeros.

La diversidad es entendida en su más amplia aceptación, abarcando, a modo ejemplificativo y no exhaustivo, aspectos como la edad, la nacionalidad, el sexo, la discapacidad o la formación y experiencia profesionales.

Adicionalmente, Neinor Homes, en cumplimiento con la Ley de Sociedades de Capital, en la búsqueda de candidatos para cubrir nuevas vacantes, favorecerá la diversidad de género, de experiencias, edad y de conocimientos de sus consejeros y velará porque no existan sesgos implícitos que puedan conllevar algún tipo de discriminación, sobre todo que dificulten la selección de consejeras. En este sentido, Neinor Homes tiene presente el contenido de la recomendación 15 del Código de Buen Gobierno en lo que respecta al porcentaje de consejeras recomendado que será debidamente tenido en cuenta de cara a futuros nombramientos de nuevos consejeros o la cobertura de vacantes en el Consejo de Administración que en su caso se produzcan.

Para ello, Neinor Homes se asegurará de que existen candidatos suficientes en el mercado que cumplan con la diversidad de género, además de la diversidad funcional y de nacionalidad y procurará que en la medida de lo posible se fomente que la Sociedad cuente con un número significativo de altas directivas. Estos criterios se deberán llevar a cabo en el proceso de selección y su cumplimiento contribuirá a la eficiencia en la toma de decisiones del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio no se ha considerado necesario la sustitución o nombramiento de nuevos consejeros para incorporar deliberadamente a personas que pudieran incrementar un mayor equilibrio en cuanto a la composición del Consejo en cuestión de género. Este mayor equilibrio será considerado por el Consejo en el caso que se produjera una baja o sustitución de cualquier de sus miembros independientes o ejecutivos.

En el ejercicio 2025 no se ha producido ninguna baja en el Consejo, por lo que la compañía no ha tenido la oportunidad de incorporar a una consejera al mismo.

El 1 de agosto de 2024 entró en vigor la Ley Orgánica 2/2024, de representación paritaria y presencia equilibrada de mujeres y hombres, la cual transpone al ordenamiento español la Directiva (UE) 2022/2381, por lo que la Sociedad establecerá las medidas necesarias para su gradual cumplimiento.

Adicionalmente, entre otras medidas consideradas en la Sociedad con el objetivo de mejorar la infrarrepresentación del género femenino en los puestos de dirección, la Sociedad lleva implementando desde hace ya algunos años diversas medidas que incentivan una mayor paridad y oportunidades para alcanzar una mayor representación del género femenino en los puestos directivos y que, resumidamente, son:

- Procesos de reclutamiento y de promoción interna objetivos, independientes y basados en el mérito y experiencia.
- Implantación del Plan de Igualdad (inscrito en el ejercicio 2024).
- Medidas de conciliación que en términos generales son superiores a las ofrecidas en el mercado laboral.

La política se encuentra disponible en: <https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/politicas-de-gobierno-corporativo/politica-de-seleccion-de-consejeros/>

C.1.6. Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres. Indique también si entre estas medidas está la de fomentar que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas:

Explicación de las medidas

La compañía aprobó en 2017 una política de selección de consejeros, que fue actualizada y aprobada por el Consejo de nuevo el 10 de mayo de 2022, en la que se establece que se favorecerá la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Se mantiene una clara política de igualdad con objeto de evitar cualquier tipo de discriminación por razón de género. No se considera que el género sea, en ningún caso, motivo de selección y ello es también de aplicación en lo que respecta al nombramiento de consejeros.

La diversidad es entendida en su más amplia aceptación, abarcando, a modo ejemplificativo y no exhaustivo, aspectos como la edad, la nacionalidad, el sexo, la discapacidad o la formación y experiencia profesionales.

Adicionalmente, Neinor Homes, en cumplimiento con la Ley de Sociedades de Capital, en la búsqueda de candidatos para cubrir nuevas vacantes, favorecerá la diversidad de género, de experiencias, edad y de conocimientos de sus consejeros y velará porque no existan sesgos implícitos que puedan conllevar algún tipo de discriminación, sobre todo que dificulten la selección de consejeras. En este sentido, Neinor Homes tiene presente el contenido de la recomendación 15 del Código de Buen Gobierno en lo que respecta al porcentaje de consejeras recomendado que será debidamente tenido en cuenta de cara a futuros nombramientos de nuevos consejeros o la cobertura de vacantes en el Consejo de Administración que en su caso se produzcan.

Para ello, Neinor Homes se asegurará de que existen candidatos suficientes en el mercado que cumplan con la diversidad de género, además de la diversidad funcional y de nacionalidad y procurará que en la medida de lo posible se fomente que la Sociedad cuente con un número significativo de altas directivas. Estos criterios se deberán llevar a cabo en el proceso de selección y su cumplimiento contribuirá a la eficiencia en la toma de decisiones del Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramiento y Retribuciones (CNR) supervisa la aplicación de la política de diversidad en el momento de nombramiento de los consejeros. En este sentido se veló por la inclusión de mujeres entre los candidatos y de al menos una mujer entre los miembros.

La CNR en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento del Consejo, la política de selección y el código de conducta del grupo, incluye entre los potenciales candidatos a mujeres que reúnan el perfil profesional adecuado y cuida de que en los procedimientos de selección no existan sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras.

De cara a un nuevo nombramiento (de consejero independiente o ejecutivo), en el caso de un equilibrio de capacidades, conocimiento y habilidades entre dos perfiles, se primará el género femenino en la selección con el objetivo de alcanzar una mayor paridad en el Consejo.

Los nuevos nombramientos se producirán por bajas de los miembros ya existentes, la compañía no contempla en la actualidad la ampliación del número de consejeros que hay en la actualidad por ser este número adecuado para el tamaño de la compañía y una eficaz y eficiente gestión de esta tal y como se describe en las distintas evaluaciones del funcionamiento del Consejo y sus comisiones realizadas internamente o por un tercero independiente de reconocido prestigio.

El 1 de agosto de 2024 entró en vigor la Ley Orgánica 2/2024, de representación paritaria y presencia equilibrada de mujeres y hombres, la cual transpone al ordenamiento español la Directiva (UE) 2022/2381, por lo que la Sociedad establecerá las medidas necesarias para su cumplimiento.

Adicionalmente, entre otras medidas consideradas en la Sociedad con el objetivo de mejorar la infrarrepresentación del género femenino en los puestos de dirección, la Sociedad lleva implementando desde hace ya algunos años diversas medidas que incentivan una mayor paridad y oportunidades para alcanzar una mayor representación del género femenino en los puestos directivos y que, resumidamente, son:

- Procesos de reclutamiento y de promoción interna objetivos, independientes y basados en el mérito y experiencia.
- Implantación del Plan de Igualdad (inscrito en el ejercicio 2024).

- Medidas de conciliación que en términos generales son superiores a las ofrecidas en el mercado laboral.

La política se encuentra disponible en: <https://www.neinorhones.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/politicas-de-gobierno-corporativo/politica-de-seleccion-de-consejeros/>

Estas medidas y la búsqueda de perfiles femeninos podrán verse reflejadas en las próximas renovaciones que haya de consejeros o en el caso de una ampliación del consejo.

Estas medidas que se toman para los consejeros se trasladan también a la alta dirección con el objetivo de incrementar el número de personas del género menos representado, en 2025, 25% de género femenino (3/9).

En los dos últimos ejercicios, dentro de la alta dirección, la representación femenina a pasado de tener un 0% de representación a un 25%.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

El Consejo cuenta, a excepción de género, con una amplia diversidad de perfiles y su número se considera adecuado en función del tamaño de la compañía y para una gestión eficaz y eficiente de la misma.

La compañía no ha contemplado recurrir a un cese de un miembro actual del Consejo con un alto grado de cualificación y experiencia con el objetivo de disminuir la brecha de género que hay actualmente en el Consejo.

La compañía, de cara a futuros nombramientos, se compromete a que siempre se deberán considerar perfiles femeninos y a igualdad de cualidades, estos deberán ser seleccionados de cara a obtener la representación que marcan las recomendaciones de buen gobierno.

C.1.7. Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones no ha alcanzado ninguna conclusión relativa al cumplimiento de la política de selección en la medida en que:

- (i) En el ejercicio 2025 no se ha producido incorporación de consejeros de ninguna clase, por lo que no se ha llevado a cabo ningún proceso de selección en el que se pudiera aplicar la política de selección.

Con motivo del cese de cualquier consejero independiente, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es asistida en el proceso de búsqueda y selección de su sustituto por una firma profesional especializada externa, que siempre contempla en sus instrucciones para que el perfil buscado cumpla de manera exhaustiva con la política de selección de consejeros.

C.1.8. Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

☐ Sí ☒ No

Nombre o denominación social del accionista	Explicación

C.1.9. Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración, incluyendo los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones, en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Breve descripción
Borja García-Egotxeaga Vergara	El Consejero Delegado tiene delegadas todas las facultades del Consejo salvo las indelegables por precepto legal o estatutario (en particular, la facultad de adquirir terrenos).

C.1.10. Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
Borja García-Egotxeaga Vergara	NEINOR NORTE, S.L.U. NEINOR PENÍNSULA, S.L.U. NEINOR SUR, S.A.U. RENTAL HOMES PROPCO, S.L.U. NEINOR RENTAL OPCO, S.L.U. NEINOR SARDES RENTAL, S.L.U. QUABIT PALMACES, S.L.U. QUABIT SURESTE, S.L.U. QUABIT REMATE, S.L.U. QUABIT AGUAS VIVAS, S.L.U. GLOBAL QUABIT SUR, S.L.U. QUABIT CASARES GOLF RP5, S.L.U. IBER ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.L. PARQUE LAS CAÑAS, S.L.U. QUABIT INMOBILIARIA INTERNACIONAL, S.L.U. RENTAL HOMES HOLDCO, S.L.U. BLUEWOOD HOLDING IBERIA, S.L.U.	Administrador único	Sí
Borja García-Egotxeaga Vergara	PROMOCIONES NEINOR 3, S.L.U. NEINOR WORKS, S.L.U. PROMOCIONES NEINOR 5, S.L.U.	Administrador mancomunado	Sí
Borja García-Egotxeaga Vergara	ALBORAYA MARINA NOVA, S.L.	Representante persona física de Consejero	Sí
Borja García-Egotxeaga Vergara	PROGRAMAS ACTUACION BALEARES, S.L.	Representante persona física de Administrador Mancomunado	Sí
Borja García-Egotxeaga Vergara	QUABIT CONSTRUCCIÓN, S.A.	Consejero	Sí

Borja García-Egotxeaga Vergara	NEINOR DMP HOLDCO, S.A.U. NEINOR DMP BIDCO, S.A.U.	Administrador solidario	Sí

Observaciones

C.1.11. Detalle los cargos de consejero, administrador o director, o representante de los mismos, que desempeñen los consejeros o representantes de consejeros miembros del consejo de administración de la sociedad en otras entidades, se traten o no de sociedades cotizadas:

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
Anna M. Birulés Bertrán	Banco Mediolanum	Consejera "Otros externos" (*)
Anna M. Birulés Bertrán	Pelayo Mutua de seguros y Reaseguros a prima fija	Vicepresidenta Consejera "Otros externos" (*)
Anna M. Birulés Bertrán	Enerside Energy	Presidenta Consejera Independiente(*)
Anna M. Birulés Bertrán	Finaves V apoyo start-ups alumni S.L.	Presidenta Consejera Independiente
Andreas Segal	Kojamo Oyj	Consejero Independiente(*)
Ricardo Martí Fluxá	Asociación de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI)	Presidente (*)
Ricardo Martí Fluxá	Asociación Española de empresas tecnológicas de Defensa, Seguridad y Espacio (TEDAE)	Presidente (*)
Ricardo Martí Fluxá	Liteyca	Consejero (*)
Ricardo Martí Fluxá	Accuracy	Miembro del Consejo Asesor (*)
Ricardo Martí Fluxá	Fundación Juan March	Miembro del Patronato
Ricardo Martí Fluxá	Fundación Ankaria	Presidente
Ricardo Martí Fluxá	Fundación Amigos del Museo Ruso	Miembro del Patronato
Ricardo Martí Fluxá	Fundación Ramón Gaya	Miembro del Patronato
Ricardo Martí Fluxá	Fundación Colección ABC	Miembro del Patronato
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media Middle East FZ LLC (Dubai)	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Havas S.A.S. (Francia)	Consejero y Administrador
Alfonso Rodés Vilà	Havas Worldwide Peru S.A.C.	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media Peru SAC	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Arena Media Peru SAC	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Havas+ SAC Peru	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Havas Management Portugal, Unipessoal Lda	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Cake Media Ltd. (UK)	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Media Planning International Corporation (USA)	Consejero y Presidente
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media South Africa (Pty) Ltd (Sudáfrica)	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media Group Spain SAU	Presidente y Director General (*)
Alfonso Rodés Vilà	Havas Management España SL	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Havas Media Group USA	Director y Presidente
Alfonso Rodés Vilà	Havas Costa Rica SA	Secretario
Alfonso Rodés Vilà	Fusión de Producción Digital SA (Costa Rica)	Secretario
Alfonso Rodés Vilà	Promótica de Costa Rica, SA	Secretario
Alfonso Rodés Vilà	Arena Media, SA (Costa Rica)	Secretario
Alfonso Rodés Vilà	Inversiones y Servicios Publicitarios, S.L.	Consejero (*)
Alfonso Rodés Vilà	Acacia ISP, S.L.	Administrador solidario

Alfonso Rodés Vilà	Gestora de Viviendas, S.A.	Administrador solidario
Alfonso Rodés Vilà	Metrópolis	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	In-Store Media Group S.A.	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	In-Store Media Mexico S.A. de C.V.	Consejero
Alfonso Rodés Vilà	Cala Thunder S.L.	Administrador solidario
Alfonso Rodés Vilà	Mesigual 2020 S.L.	Consejero

Observaciones

En el cuadro anterior, en el caso que en la descripción del cargo figure la marca "(*)" significa que dicha actividad se encuentra retribuida.

Indique, en su caso, las demás actividades retribuidas de los consejeros o representantes de los consejeros, cualquiera que sea su naturaleza, distinta de las señaladas en el cuadro anterior.

Identificación del consejero o representante	Demás actividades retribuidas

Observaciones

C.1.12. Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

☒ Sí ☐ No

Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula

El Reglamento del Consejo establece que los consejeros no pueden formar parte de más de cuatro consejos de administración de otras sociedades cotizadas (diferentes de la Sociedad).

C.1.13. Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes.

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	3.528
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos consolidados (miles de euros)	N/A
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por los sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos no consolidados (miles de euros)	N/A
Importe de los fondos acumulados por los consejeros antiguos por sistemas de ahorro a largo plazo (miles de euros)	N/A

Observaciones

C.1.14. Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
Jordi Argemí García	Consejero Delegado Adjunto y Director General Financiero
Jorge Pepa	Director General de Desarrollo
Mario Lapiedra Vivanco	Director General Inmobiliario
Gabriel Sánchez Cassinello	Director General de Negocio
Fernando Hernanz de Dueñas	Director General de Operaciones
Ana Teresa Larrea	Directora de Back Office
Silvia Álvarez Gonzalez	Directora de Marketing
Aiala Zubiaur	Directora de Estrategia
José Cravo	Director de Mercado de capitales y Relación con inversores
Joaquín Joven	Director Corporativo
David Hernandez Segado	Director Jurídico
Álvaro Conde Herranz	Director de GRC, Auditoría Interna y Sostenibilidad

Número de mujeres en la alta dirección	3
Porcentaje sobre el total de miembros de alta dirección	25%

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	11.779

Observaciones
El importe que figura en el cuadro anterior es la remuneración total devengada por la Alta Dirección en el ejercicio 2025 incluyendo el salario bruto devengado, el bonus devengado en el 2025 (que se ha abonado en febrero de 2026), el incentivo devengado correspondiente al ejercicio 2025 por el MIP 2023-25, que se cobrará también en el ejercicio 2026 y el bonus extraordinario por la adquisición de Aedas Homes.

C.1.15. Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

☐ Sí ☒ No

Descripción modificaciones

C.1.16. Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Selección:

La compañía ha aprobado una Política de selección de Consejeros que detalla el procedimiento a seguir para su selección. En ella se establece que el proceso de selección se basa en un análisis previo de las necesidades de la Sociedad efectuado por el Consejo de Administración contando con el asesoramiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones definirá las funciones y capacidades de los candidatos y evaluará el tiempo y dedicación que se requiere para cada vacante, de forma que se puedan asumir adecuadamente las responsabilidades solicitadas. Para la realización del análisis de necesidades y la evaluación anual del cumplimiento de la política de selección, la Compañía podrá recurrir al asesoramiento externo.

En relación a las pautas para la selección o reelección de consejeros, los candidatos deberán cumplir los requisitos detallados en el punto 3.2 de la Política (que sean personas honorables, de reconocida competencia y solvencia, con experiencia, cualificación, formación, disponibilidad y compromiso para el desempeño de su función. Además, es necesario que conozcan tanto el castellano como el inglés para desarrollar su cometido de forma adecuada. Asimismo, deberán ser profesionales íntegros, cuya conducta y trayectoria profesional esté alineada con los principios recogidos en el Código Ético de la compañía y en los que no concurran los requisitos de incompatibilidad señalados en ese apartado.

De manera adicional, en la evaluación del Consejo correspondiente al ejercicio 2018, dentro de las acciones que se debían de realizar por parte de la comisión de nombramientos y retribuciones, una de ellas, fue la definición de las características que los consejeros debían de cumplir en su perfil y que detallamos a continuación:

- Persona honorable, honesta, íntegra y de reconocido prestigio.
- Experiencia y formación cualificada en los siguientes ámbitos, preferiblemente:
 - ✓ Sector y mercado inmobiliario (operaciones y regulación).
 - ✓ Finanzas y contabilidad.
 - ✓ Gestión y control de riesgos.
 - ✓ Ciberseguridad y Transformación digital.
 - ✓ Sostenibilidad e información no financiera.
 - ✓ Mercado de capitales y Financiación.
- Experiencia en funciones de administración, dirección, control o asesoramiento a otras compañías.
- Disponibilidad y compromiso para desempeñar su función.
- Dominio del español y de inglés.
- Trayectoria profesional alineada con los principios recogidos en el Código Ético de la compañía.
- No presentación de conflictos de interés con Neinor Homes ni con compañías del sector que sean competidoras.
- No estar en cualquier supuesto de incompatibilidad o prohibición establecido en la ley aplicable.
- No afectar por ninguna razón a la imagen y reputación de Neinor Homes o poner en riesgo, de cualquier otra manera, los intereses de la compañía, incluyendo la no existencia de antecedentes penales ni imputación en proceso judicial.

La Compañía favorecerá la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos de sus consejeros y velará por que no existan sesgos implícitos que puedan conllevar algún tipo de discriminación, sobre todo que dificulten la selección de consejeros.

Nombramiento y reelección:

Los consejeros son designados por la Junta General o por el Consejo de Administración por cooptación, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones o, en el caso de los consejeros independientes, a propuesta de ésta.

Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de tres años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración máxima.

Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de Accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento, debiendo cesar en el cargo en el supuesto de que la citada Junta General de Accionistas no ratifique su designación.

El Consejo de Administración, antes de proponer la reelección de consejeros a la Junta General de Accionistas, evaluará, con abstención de los sujetos afectados, la calidad del trabajo y la dedicación al cargo de los consejeros propuestos durante el mandato precedente.

En relación a las pautas para la selección o reelección de consejeros, en primer lugar, los candidatos deberán cumplir los requisitos detallados en el punto 3.2 de la presente Política.

Adicionalmente, Neinor Homes, en cumplimiento con la Ley de Sociedades de Capital, en la búsqueda de candidatos para cubrir nuevas vacantes, favorecerá la diversidad de género, de experiencias, edad y de conocimientos de sus consejeros y velará porque no existan sesgos implícitos que puedan conllevar algún tipo de discriminación, sobre todo que dificulten la selección de consejeras. En este sentido, Neinor Homes tiene presente el contenido de la recomendación 15 del Código de Buen Gobierno en lo que respecta al porcentaje de consejeras recomendado que será debidamente tenido en cuenta de cara a futuros nombramientos de nuevos consejeros o la cobertura de vacantes en el Consejo de Administración que en su caso se produzcan. Para ello, Neinor Homes se asegurará de que existen candidatas suficientes en el mercado que cumplan con la diversidad de género, además de la diversidad funcional y de nacionalidad y procurará que en la medida de lo posible se fomente que la Sociedad cuente con un número significativo de altas directivas. Estos criterios se deberán llevar a cabo en el proceso de selección y su cumplimiento contribuirá a la eficiencia en la toma de decisiones del Consejo de Administración.

La propuesta de candidatos a consejero se podrá realizar por cualquier consejero, siempre que la persona reúna las condiciones establecidas en el punto 3.2 de la presente Política, si bien es la CNR la que analizará la idoneidad de la candidatura siguiendo con las directrices de la presente Política, para posteriormente elevarla al Consejo de Administración, quién realizará su aprobación de manera formal. Como parte del proceso de selección, la CNR, o al menos, su presidente o alguno de sus miembros, se reunirán con cada uno de los candidatos a consejeros antes de emitir su informe o propuesta, dejando constancia de las reuniones y al menos de la valoración que hayan merecido los candidatos finales o considerados idóneos en las actas de las reuniones de la CNR.

Asimismo, se exigirá al candidato información suficiente sobre el resto de sus actividades y los potenciales conflictos de intereses que puedan afectarle, de manera que la CNR pueda valorar el efecto que puedan tener sobre la capacidad del candidato para ejercer su función en las condiciones estipuladas o sobre su independencia actual o futura, y se recabará su aceptación formal y por escrito de las políticas del Grupo para los consejeros.

Evaluación:

Respecto de la evaluación del Consejo, el Reglamento del Consejo de Administración establece, en su artículo 18, que el Consejo evaluará anualmente (i) su funcionamiento y la calidad de sus trabajos, (ii) el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo de Administración y por el Consejero Delegado, partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, (iii) la diversidad en la composición y competencias del Consejo de Administración, así como (iv) el funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que estas le eleven. A tal efecto, el presidente del Consejo de Administración organizará y coordinará con los Presidentes de las Comisiones el referido proceso de evaluación.

Cada tres años, el Consejo de Administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Sobre la base de los resultados obtenidos en la evaluación anual, el Consejo de Administración propondrá un plan de acción para corregir las deficiencias detectadas respecto de la calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo, funcionamiento y composición de sus comisiones, diversidad, desempeño del presidente y primer ejecutivo y desempeño y aportación de cada consejero.

Remoción:

Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados y cuando lo decida la Junta General de accionistas.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración en los supuestos indicados en el artículo 21.2 del Reglamento del Consejo (ver apartado C.1.21 siguiente).

El Consejo de Administración únicamente podrá proponer el cese de un consejero independiente antes del transcurso del plazo estatutario cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo de Administración previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones y otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad, siempre que dichos cambios vengan propiciados por lo establecido en las recomendaciones de buen gobierno corporativo aplicables a la Sociedad en cada momento.

C.1.17. Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

Descripción modificaciones
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 529 nonies de la LSC y la Recomendación 36 del Código de Buen Gobierno, así como con la Guía Técnica 1/2024 de la CNMV, en relación con la Comisión de Auditoría, la Sociedad, en el último trimestre del ejercicio ha realizado de manera interna una evaluación del funcionamiento del Consejo y de sus respectivas Comisiones siguiendo las mejores prácticas nacionales e internacionales de mercado. La evaluación realizada ha ido ligada a un plan de acción de medidas de mejora. La evaluación del Consejo no ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna, en cuanto esta evaluación ha considerado muy positivo el funcionamiento del Consejo y de las respectivas Comisiones, estando alineado a las mejores prácticas de buen gobierno de sociedades de interés público. Las principales conclusiones de la evaluación del Consejo en estos dos últimos años han ido en línea, con las conclusiones de la última evaluación externa, en la que literalmente se describe lo siguiente <i>"Neinor Homes cuenta con un sólido modelo de gobernanza, caracterizado por un Consejo de Administración unificado, activo y dedicado, con un alto valor profesional y humano, que cuenta con conocimientos y experiencia complementarios, lo que ayuda a enriquecer el debate y contribuye al buen funcionamiento y eficiencia de los diferentes órganos de administración."</i> Las fortalezas identificadas en la evaluación del Consejo han sido: 1. Los miembros del Consejo muestran un alto nivel de compromiso, asegurando su participación activa y puntual en las funciones estratégicas de la empresa. 2. Funcionamiento del Consejo: ▪ Frecuencia adecuada de reuniones para cumplir sus funciones ▪ Sesiones que permiten discusiones abiertas y constructivas ▪ Actas completas y claras de las reuniones 3. Independencia del Consejo y sus Comisiones, que asegura objetividad en la toma de decisiones. ▪ Mayoría de Directores Independientes en los comités clave, incluyendo su presidencia ▪ Aseguramiento de la independencia y efectividad de las funciones de auditoría interna y cumplimiento. ▪ Evaluación periódica de la independencia de los consejeros 4. Relación fluida entre el Consejo y la Alta Dirección: ▪ Comunicación efectiva y supervisión adecuada de las decisiones estratégicas delegadas 5. Compromiso y competencias de los consejeros: El alto nivel de competencia y experiencia de los consejeros garantiza una toma de decisiones fundamentada y una contribución valiosa al desarrollo estratégico de la empresa. 6. Las Comisiones operan de manera altamente eficiente y efectiva, apoyando la toma de decisiones estratégicas y asegurando el cumplimiento normativo en sus respectivas áreas de responsabilidad. 7. Cantidad y detalle de transparencia que traslada la compañía en materia de Gobierno Corporativo y Cumplimiento a través de su página web o sus memorias de información financiera y no financiera. 8. Desempeño y evolución de los aspectos ESG de la compañía. 9. Preocupación por parte del Consejo de materias que han surgido como muy relevantes para las compañías y su buen gobierno, como son las relacionadas con la inteligencia artificial y la ciberseguridad. 10. Eficacia y efectividad en las convocatorias extraordinarias derivadas de operaciones corporativas, requerimientos de terceros y materias estratégicas financieras y de negocio, que dotan de una flexibilidad muy elevada a la compañía para la toma y aprobación de decisiones estratégicas que se encuentran soportadas con la suficiente información. 11. Amplio alineamiento entre lo aprobado por el Consejo y presentado para la ratificación en la Junta General de Accionistas, con los porcentajes de votación de aprobación por parte de los accionistas. Las acciones del plan de acción, derivadas de aspectos en los que se entiende que puede haber un recorrido de mejora o que pueden ser objeto de estudio son: 1. Esforzarse por lograr una mayoría de Consejeros Independientes en el Consejo. 2. Desarrollar y profundizar el Plan de Sucesión. 3. Desarrollar, detallar e incrementar la información, parámetros, escenarios, límites y objetivos facilitados en la

política de remuneraciones del Consejo, así como en aquellos documentos públicos donde se detallan los planes de incentivos existentes.

4. Incrementar la representación de mujeres consejeras en el Consejo.
5. Inclusión de la responsabilidad del Consejo en materia de inteligencia artificial y Ciberseguridad, monitorización de estas temáticas mediante un informe semestral sobre el desarrollo y gestión en la compañía de estas materias.
6. Mantener como información estratégica para el Consejo, las actualizaciones regulares sobre el progreso y la gestión de cada JV (Joint Venture) y, cuando sea posible, mejorar el flujo de información sobre el desempeño y riesgos de las filiales.
7. Valoración de la participación por parte de miembros del Consejo en la comisión de seguimiento de la integración de Aedas.

Describe el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

La evaluación del funcionamiento del Consejo y sus Comisiones ha sido realizada de manera interna por la Dirección de GRC, Auditoría Interna y Sostenibilidad de la compañía en los ejercicios 2018, 2019, 2021, 2022, 2024 y 2025.

En los ejercicios 2020 y 2023, por ser el tercer año de dicha evaluación, ésta se realizó de forma externa, apoyándonos en consultores de reconocido prestigio, PwC y Georgeson respectivamente, conforme lo establecido en el artículo 18.3 del Reglamento del Consejo de Administración de Neinor Homes y en la recomendación 36 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas de la CNMV.

En el presente ejercicio, el proceso de evaluación se ha realizado de manera interna por los siguientes motivos:

- Mayor Accesibilidad a la información interna de carácter confidencial.
- Mayor profundidad en la revisión, dado que el alcance de las evaluaciones externas es limitado para los objetivos de Neinor Homes.
- Flexibilidad de adaptación a la disponibilidad de los Consejeros.
- Disposición de recursos internos con amplio conocimiento de la compañía y experiencia en Gobierno Corporativo para la realización de la evaluación.
- Alto nivel de satisfacción en la realización a las cinco evaluaciones realizadas anteriormente de manera interna.

Dado que:

- ✓ La compañía lleva realizando revisiones detalladas y exhaustivas durante siete años (cinco internamente y dos por expertos externos, PwC y Georgeson).
- ✓ Las conclusiones son coherentes, y los resultados de la evaluación de los cuatro componentes (diagnóstico, cuestionario de autoevaluación, benchmarking y revisión de auditoría interna) son muy positivos.
- ✓ No se han realizado cambios en la composición del Consejo.
- ✓ La dinámica y las prácticas del Consejo se han mantenido sin cambios con respecto a años anteriores.
- ✓ Durante estos años, los estatutos sociales, las políticas y las normativas internas de la compañía se han actualizado continuamente de acuerdo con las nuevas regulaciones emitidas y aprobadas.

Este año, para mejorar la eficiencia y minimizar las interferencias con el funcionamiento normal del Consejo y el compromiso de sus miembros, hemos llevado a cabo un análisis interno más enfocado desde la perspectiva de la auditoría interna y una comparativa de mercado.

El proceso de evaluación se ha realizado evaluando 6 áreas clave utilizando un cuestionario compuesto por cuestiones objetivas de evaluación directa y otras cuestiones con respuesta abierta, centradas en las principales preocupaciones sobre el funcionamiento y la eficacia del Consejo y sus Comisiones:

1. Estructura y composición del Consejo de Administración
2. Funcionamiento y dinámica del Consejo de Administración
3. Eficacia del Consejo de Administración
4. Compromiso, competencias y formación de los Consejeros
5. Independencia y cumplimiento del Consejo de Administración

6. Relación entre el Consejo y la Alta Dirección
7. Evaluación de las distintas Comisiones.
8. Supervisión de la estrategia y del negocio de la compañía.
9. Compromiso con ámbitos y responsabilidades de especial relevancia como son el cumplimiento, la sostenibilidad, la inteligencia artificial y la ciberseguridad.
10. Protección de los intereses de los accionistas minoritarios.

Cada pregunta se calificó en una escala de 1 a 4, donde 1 representa la puntuación más baja y 4 la más alta, basado en la experiencia de nuestro equipo en gobierno corporativo, conocimiento de la empresa, comparación con normativas, revisión de otras empresas, análisis de las actas de reuniones, asistencia a algunas reuniones de las Comisiones, análisis y revisión de la documentación presentada y manteniendo una comunicación abierta con los miembros del Consejo.

Los resultados de la evaluación del presente ejercicio (octava evaluación de la compañía) han sido muy similares a los de todas las evaluaciones de los ejercicios pasados, tanto internas como externas, resultando todas ellas con unos resultados que sitúan a la compañía en materia de gobierno corporativo claramente por encima de compañías comparables, cumpliendo y estando alineadas con las mejores prácticas internacionales.

C.1.18. Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

Como se ha explicado anteriormente en el presente ejercicio la evaluación se ha realizado internamente.

En relación a los ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo:

La evaluación realizada en el ejercicio 2020 fue la primera que estuvo auxiliada por un consultor externo, PricewaterhouseCoopers S.L. (PwC).

Se detallan a continuación las relaciones de negocio mantenidas con dicho consultor o cualquier sociedad de su grupo en el ejercicio 2020, adicionalmente al propio trabajo de asistencia para la evaluación del Consejo y sus Comisiones:

- Revisión limitada y testeo sobre la eficacia y eficiencia de los controles establecidos en el Sistema interno de Control de Información Financiera de la compañía.
- Apoyo en la revisión de operaciones de análisis sobre la prevención del blanqueo de capitales.
- Asesoramiento en la integración y procedimentación de sociedades adquiridas en el presente ejercicio.
- Revisión y análisis previos de los aspectos legales, fiscales, laborales y financieros de compañías adquiridas o fusionadas por la compañía.
- Asesoramiento y análisis del mercado de servicing a nivel nacional.

El importe de las relaciones de negocio que el consultor externo mantuvo con la compañía y sociedades de su grupo en el ejercicio 2020, y que se han detallado con anterioridad, ascendió a 629 mil euros.

La evaluación realizada en el ejercicio 2023, fue la segunda que ha estado auxiliada por un consultor externo, Georgeson S.L.

Además del trabajo de asistencia para la evaluación del Consejo y sus Comisiones, en el ejercicio 2023 la única relación de negocio mantenida con dicho consultor o cualquier sociedad de su grupo fue la identificación de accionistas. El importe de dicha relación de negocio ascendió a 6 mil euros.

C.1.19. Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración en los siguientes supuestos:

- cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero;
- cuando se vean incursos en algún supuesto de incompatibilidad o prohibición legal o estatutariamente previstos;
- cuando resulten gravemente amonestados por el Consejo de Administración por haber infringido sus obligaciones como consejeros;
- cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o reputación de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados, incluyendo, sin limitación, cuando se produjeran cambios significativos en su situación profesional o en las condiciones en virtud de las cuales

hubiera sido nombrado consejero;

- cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras;
- en el caso de los consejeros dominicales, (i) cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial o la reduzca de manera relevante y, (ii) en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de consejeros dominicales;
- cuando formen parte de más de cuatro Consejos de Administración de otras sociedades cotizadas (diferentes de la Sociedad);
- cuando por hechos imputables al consejero su permanencia en el Consejo cause un daño grave al patrimonio o reputación social a juicio de éste.

C.1.20. ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

☒ Sí ☐ No

En su caso, describa las diferencias.

Descripción de las diferencias
El artículo 17.4 del Reglamento del Consejo de Administración indica que: "Salvo en los casos en que la Ley o los Estatutos Sociales específicamente establezcan otros quórums de votación, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la reunión. En particular, el nombramiento, destitución, y los acuerdos de terminación de los consejeros delegados, así como la aprobación previa de los contratos que se vayan a celebrar entre la Sociedad y los consejeros a los que se atribuyan funciones ejecutivas, requerirá el voto favorable de al menos las dos terceras partes de los miembros del Consejo, con la abstención, en su caso, del consejero afectado. En caso de empate, el Presidente no tendrá voto dirimente."
La ley de sociedades de capital, indica que es suficiente una mayoría para el nombramiento o cese de los consejeros delegados.

C.1.21. Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

☐ Sí ☒ No

Descripción de los requisitos

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

☐ Sí ☒ No

☐ Edad límite presidente

☐ Edad límite consejero delegado

☐ Edad límite consejero

Observaciones

C.1.23. Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

☐ Sí ☒ No

Requisitos adicionales y/o número máximo de ejercicios de mandato	

C.1.24. Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Ni los estatutos ni el Reglamento del Consejo de Administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el Consejo de Administración ni limitaciones en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	14
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Observaciones

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo.

No aplica porque el presidente no es consejero ejecutivo.

Número de reuniones	-

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva	*
Número de reuniones de la comisión de auditoría	6
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	7
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	*
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	*
Número de reuniones de la comisión de Inversiones Inmobiliarias	5

* No aplica porque no existe esta Comisión.

Observaciones

C.1.26. Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	14
% de asistencias presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	96,83%
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	14
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	100%
Observaciones	

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

☐ Sí ☒ No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
Observaciones	

C.1.28. Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elabore de conformidad con la normativa contable.

El artículo 39 del Reglamento del Consejo establece, en su apartado 3, que el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las cuentas anuales, de manera tal que no haya lugar a reservas o salvedades por parte del auditor. En los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control como los auditores externos explicarán con claridad a los accionistas el contenido de dichas reservas o salvedades. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia.

Por su parte, el artículo 9.1 (d) del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control establece que la Comisión garantizará que el Consejo de Administración pueda presentar los estados financieros a la Junta General de Accionistas sin limitaciones o salvedades y que, en el caso excepcional de que los haya, el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control y los auditores externos explicarán claramente a los accionistas el contenido y alcance de las referidas limitaciones o salvedades.

Asimismo, el artículo 9.6 (e) del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control establece que la Comisión se reunirá periódicamente con el auditor externo (lo que incluye una vez en la fase de planificación antes de la auditoría y una vez después de la auditoría en la fase de generación de informes) y, como mínimo una vez al año, sin que miembros del equipo directivo de la Sociedad estén presentes, para debatir el cometido del auditor y los asuntos derivados de la auditoría.

C.1.29. ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

☐ Sí ☒ No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
Silvia López Jiménez	Silvia López Jiménez

Observaciones
Silvia López Jimenez ha ostentado con brillantez el cargo de la secretaria del Consejo desde la creación de Neinor Homes en el ejercicio 2015, ha trabajado en la propia compañía como responsable máxima del área legal y en prestigiosos bufetes jurídicos. En la actualidad lidera la práctica en el sector inmobiliario en el despacho Roca Junyent.

C.1.30. Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

La compañía tiene establecidos para todos sus proveedores relevantes procedimientos de homologación, selección y evaluación que contribuyen y fortalecen la transparencia en los procesos de licitación.

Dentro de los servicios que se consideran en el presente apartado, la compañía contrata los servicios de auditoría externa que al igual que el resto son aplicables los procedimientos mencionados en el párrafo anterior.

Adicionalmente, con el objetivo de preservar la independencia de los auditores externos la compañía tiene establecidas y aprobadas por la Comisión de Auditoría y Control:

- Política de empleo para antiguos auditores.
- Política de prestación de servicios distintos de auditoría por el auditor externo.
- Informe anual de auditoría interna sobre la independencia del auditor externo.
- Informe de la comisión sobre la eficacia y funcionamiento de la auditoría externa.
- Manifestación / Informe anual de independencia facilitado por el auditor externo.

Los servicios realizados por los auditores externos no circunscritos a la revisión de las cuentas anuales o los estados financieros intermedios requieren una aprobación de la comisión de auditoría para velar que no afectan a la independencia del auditor.

La dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento de la compañía vela por el cumplimiento de dichas políticas.

C.1.31. Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

☐ Sí ☒ No

Auditor saliente	Auditor entrante

Observaciones

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de

los mismos:

☐ Sí ☒ No

Explicación de los desacuerdos

C.1.32. Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

☐ Sí ☒ No

Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	Sociedad	Sociedades del Grupo	Total
	0	9	9
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	0%	27%	3,75%

La compañía como "otros trabajos distintos de auditoría" incluye los trabajos correspondientes a servicios no regulados, excluyendo todos aquellos servicios de verificación relacionados con la auditoría que están sujetos a una opinión, como pueden ser los informes de verificación sobre el EINF o el SCIIF.

C.1.33. Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas salvedades.

☐ Sí ☒ No

Explicación de las razones y enlace directo al documento puesto a disposición de los accionistas en el momento de la convocatoria en relación con esta materia

C.1.34. Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

Número de ejercicios ininterrumpidos	Individuales	Consolidadas
	11	11
	Individuales	Consolidadas

Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	100%	100%

Observaciones

En relación a la obligación de rotación, de acuerdo a la norma, se computan los 10 años desde que una entidad cumple la definición de PIE, en el año 2017 en nuestro caso, coincidiendo con la salida a Bolsa de la compañía. Información regulada en las consultas **"CONSULTA 1 Boicac 111 / Septiembre2017"** y **"BOICAC Nº 109/2017 CONSULTA 3"**. En este sentido Respecto a la antigüedad del auditor, a 31 de diciembre de 2024 a nuestros efectos estamos siempre considerando 11 años, del 2015 al 2025 inclusive. Se computa por cada año un informe considerando el ejercicio social completo de 12 meses. Así se remite al ICAC por nuestra parte del auditor.

De esta manera **en el ejercicio 2026 será obligatorio convocar un tender para ver las propuestas de auditoría, de cara al cambio o renovación de auditores para auditar las cuentas de 2027**. Dicho cambio puede producirse en cualquier ejercicio, pues las renovaciones son anuales y la compañía puede adelantar el tender un año para facilitar el periodo de cooling in y evitar servicios en su caso del próximo auditor, en el ejercicio anterior, que fueran incompatibles con la auditoría

C.1.35. Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

☒ Sí ☐ No

Detalle el procedimiento

El Reglamento del Consejo establece en su artículo 16 que la convocatoria de las sesiones del Consejo de Administración, que se cursará con una antelación mínima de setenta y dos horas al día de la reunión, debe acompañarse la información relevante debidamente preparada y resumida. En la práctica, tanto la convocatoria como el envío de la documentación se realizan aproximadamente con una antelación de 6-7 días a través de una herramienta de acceso exclusivo a los consejeros que garantiza la seguridad de la información.

El orden del día de las sesiones indicará con claridad aquellos puntos sobre los que el Consejo de Administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Asimismo, el Reglamento establece en su artículo 23 que los consejeros podrán solicitar información sobre cualquier asunto de la competencia del Consejo de Administración y examinar sus libros, registros, documentos y demás documentación.

La petición de información deberá dirigirse al Secretario del Consejo de Administración, quien la hará llegar al Presidente del Consejo de Administración y al interlocutor apropiado que proceda en la Sociedad.

El Secretario advertirá al consejero del carácter confidencial de la información que solicita y recibe y de su deber de confidencialidad de acuerdo con lo previsto en el Reglamento.

El Presidente podrá denegar la información si considera: (i) que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas al consejero o (ii) que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad.

C.1.36. Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad que puedan perjudicar al crédito y reputación de ésta:

☒ Sí ☐ No

Explique las reglas

El Reglamento del Consejo establece en su artículo 21.2 (iv) que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión, cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo o perjudicar los intereses, el crédito o la reputación de la Sociedad.

En esos casos, el consejero deberá explicar las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo y también se dará cuenta del motivo del cese en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.37. Indique, salvo que hayan concurrido circunstancias especiales de las que se haya dejado constancia en acta, si el consejo ha sido informado o ha conocido de otro modo alguna situación que afecte a un consejero, relacionada o no con su actuación en la propia sociedad, que pueda perjudicar al crédito y reputación de ésta:

☐ Sí ☒ No

Nombre del consejero	Naturaleza de la observación	Observaciones

En el supuesto anterior, indique si el consejo de administración ha examinado el caso. Si la respuesta es afirmativa, explique de forma razonada si, atendiendo a las circunstancias concretas, ha adoptado alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese.

Indique también si la decisión del consejo ha contado con un informe en la comisión de nombramientos.

☐ Sí ☐ No

Decisión tomada/actuación realizada	Explicación razonada

C.1.38. Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

La mayor parte de los contratos de financiación suscritos por la sociedad con entidades financieras incluyen cláusulas de cambio de control que establecen bien la necesidad de consentimiento previo del acreedor al cambio de control o vencimiento anticipado de la financiación.

En el ejercicio 2025, Neinor Homes, no ha recibido ninguna oferta pública de adquisición que pueda derivar en un cambio de control en el Grupo.

C.1.39. Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios / Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo

Consejero Delegado y parte del Comité de Dirección

En el caso de extinción del contrato por la Sociedad, salvo si dicha extinción se debiera a un incumplimiento grave y culpable por los beneficiarios de las obligaciones que legal o contractualmente le incumban, los beneficiarios tendrán derecho a que se les pague una indemnización equivalente a dos años de su última retribución estipulada.

Indique si más allá de en los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

Órgano que autoriza las cláusulas	Consejo de administración	Junta general
	X	

¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	SÍ	NO
		X

Observaciones

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1. Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

No existe Comisión Ejecutiva o Delegada.

COMISIÓN EJECUTIVA

Nombre	Cargo	Categoría
-	-	-

% de consejeros ejecutivos	
% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	

Observaciones

Explique las funciones que tiene delegadas o atribuidas esta comisión distintas a las que ya hayan sido descritas en el apartado C.1.9, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley, en los estatutos sociales u otros acuerdos societarios.

COMISIÓN DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Categoría
Anna M. Birulés Bertrán	Presidenta	Consejera independiente
Ricardo Martí Fluxá	Vocal	Consejero independiente
Alfonso Rodés Vilá	Vocal	Consejero independiente
Van J. Stults	Vocal	Consejero dominical
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	Vocal	Consejero dominical

% de consejeros ejecutivos	0%
% de consejeros dominicales	40%
% de consejeros independientes	60%
% de "otros externos"	0%

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Procedimiento y reglas de organización y funcionamiento:

El artículo 42 de los Estatutos Sociales establece lo siguiente:

- El Consejo de Administración constituirá con carácter permanente una Comisión de Auditoría y Control, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación señalado en el apartado 5 de este artículo. La Comisión de Auditoría y Control se compondrá de un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, debiendo contar en su conjunto, y de forma especial su Presidente, con conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros. La mayoría de los miembros de la Comisión de auditoría y Control serán independientes.
- El Consejo de Administración designará, asimismo, a su Presidente de entre los consejeros independientes que formen parte de dicha Comisión. Además, el Consejo de Administración podrá designar a un Vicepresidente si así lo estima conveniente, siendo de aplicación al nombramiento del Vicepresidente lo establecido en relación con el nombramiento del Presidente.
- El cargo de Secretario de la Comisión de Auditoría y Control recaerá sobre la persona designada por el Consejo de Administración, pudiendo ser un Secretario no miembro de la Comisión de Auditoría y Control, en cuyo caso no será necesario que sea un miembro del Consejo de Administración. El Secretario de la Comisión de Auditoría y Control podrá ser distinto del Secretario del Consejo de Administración.
- Los consejeros que formen parte de la Comisión de Auditoría y Control ejercerán su cargo mientras permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren la Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo de Administración.

El cargo de Presidente se ejercerá por un período máximo de cuatro años, al término del cual no podrá ser reelegido como tal hasta pasado un año desde su cese, sin perjuicio de su continuidad o reelección como miembro de la Comisión.

- Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control ejercerá las siguientes funciones básicas:
- Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo ésta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión de Auditoría y Control ha desempeñado en ese proceso.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, y en su caso, podrán presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
- Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y del denunciado.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera y no financiera regulada y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.

Además, se deberá supervisar de igual manera los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, al grupo, incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.

- Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de accionistas, la selección, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, del proceso de selección de acuerdo con la normativa aplicable, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
- Supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad.
- Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa aplicable, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría. En todo caso, la Comisión de Auditoría y Control deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad y entidades vinculadas a ésta, directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a éste, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
- Emitir anualmente, con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el párrafo anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.
- Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración y, en particular, sobre: (i) la información financiera y no financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente; (ii) la creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales y (iii) las operaciones con partes vinculadas, conforme a lo previsto por la legislación que resulte aplicable al respecto en cada momento.
- En relación con el auditor externo: (i) velar que su retribución no comprometa su calidad ni su independencia, (ii) supervisar que la Sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe, en su caso, de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y su contenido, (iii) asegurar que la Sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores y (iv) en caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- Convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.
- Cualesquiera otras que le atribuya el Consejo de Administración en su correspondiente Reglamento.
- La Comisión de Auditoría y Control se reunirá, de ordinario, trimestralmente, a fin de revisar la información financiera periódica que haya de remitirse a las autoridades bursátiles, así como la información que el Consejo de Administración ha de aprobar e incluir dentro de su documentación pública anual. Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo de Administración o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. Quedará válidamente constituida cuando concurran, presentes o representados, la mitad más uno de los consejeros que formen parte de la Comisión, adoptándose sus acuerdos por mayoría de votos. En caso de empate, el Presidente no tendrá voto de calidad.
- El Consejo de Administración podrá desarrollar el conjunto de las anteriores normas en su correspondiente Reglamento.

Por su parte, el artículo 14 del Reglamento del Consejo establece, adicionalmente, lo siguiente:

- Supervisar la actividad de la auditoría interna de la Sociedad, que dependerá funcionalmente del Presidente de la Comisión de Auditoría y Control y velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al Consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente

en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

- Informar sobre las operaciones vinculadas que deba aprobar la Junta General de Accionistas o el Consejo de Administración, según corresponda, y supervisar el procedimiento interno para las operaciones cuya aprobación haya sido delegada.
- Informar en relación a las transacciones que impliquen o puedan implicar conflictos de interés.
- Informar sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad, sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje.
- Supervisar el cumplimiento de las políticas y reglas de la Sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta. En particular, la Comisión se encargará de:
 - Supervisar el cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la Sociedad, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
- La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo, se hará seguimiento del modo en que la Sociedad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
- La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- La supervisión de que las prácticas de la Sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

La Comisión de Auditoría y Control elaborará un informe anual sobre su funcionamiento, destacando las principales incidencias surgidas, si las hubiese, en relación con las funciones que le son propias. Además, cuando la Comisión de Auditoría y Control lo considere oportuno, incluirá en dicho informe propuestas para mejorar las reglas de gobierno de la Sociedad.

La Comisión de Auditoría y Control podrá convocar a cualquiera de los miembros del equipo directivo o del personal de la Sociedad, incluso sin presencia de ningún otro directivo. Los convocados estarán obligados a asistir a las sesiones de la Comisión de Auditoría y Control y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que dispongan. La Comisión podrá igualmente requerir la asistencia a sus sesiones de los auditores de cuentas.

Para el mejor cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Auditoría y Control podrá recabar el asesoramiento de expertos externos cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

La Sociedad dispondrá de un Departamento de Auditoría Interna que, bajo la supervisión de la Comisión de Auditoría y Control, velará por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno. La función de auditoría interna dependerá funcionalmente del Presidente no ejecutivo del Consejo o de la Comisión de Auditoría y Control. El responsable del Departamento de Auditoría Interna deberá presentar a la Comisión de Auditoría y Control su plan anual de trabajo. Asimismo, deberá informar a la Comisión de las incidencias que se presenten durante el desarrollo de la función de auditoría interna y deberá someter a la Comisión, al final de cada ejercicio, un informe de actividades.

Actividades desarrolladas

A continuación, se detallan las actividades más significativas de todas las analizadas y tratadas en las diferentes reuniones de la CAC celebradas en el transcurso del ejercicio, alineadas con las funciones y competencias atribuidas:

() Actividades elevadas al Consejo para su aprobación y/o ratificación.*

- Informe de las actividades realizadas por Auditoría Interna y GRC en 2024 (*)
- Revisión de la información financiera anual a 31 de diciembre de 2024, incluido el Informe Financiero Anual y las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 (*)
- Revisión de la propuesta de los estados financieros resumidos correspondientes a los doce meses del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 (*)
- Presentación de las conclusiones de los trabajos de auditoría llevados a cabo por Deloitte, S.L.
- Informe sobre la nota de prensa y la presentación explicativas de los resultados anuales de la Sociedad

- Revisión y aprobación del informe sobre la independencia del auditor y sobre la prestación de servicios distintos de los de auditoría
- Revisión y aprobación de la propuesta al Consejo de Administración sobre la reelección de los auditores de cuentas de la Sociedad, así como para el grupo consolidado, para el ejercicio que cerrará el 31 de diciembre de 2025
- Revisión y aprobación del Estado de Información No Financiera y Memoria de Sostenibilidad a incluir en el informe de gestión consolidado
- Revisión y aprobación del informe anual sobre el funcionamiento de la Comisión de Auditoría y Control (*)
- Revisión y aprobación de:
- La información sobre el SCIF a incluir en el Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC)
- El informe del auditor sobre la verificación externa del SCIF
- El resumen ejecutivo del auditor interno sobre el SCIF
- Informe sobre los apartados correspondientes del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 (*)
- Revisión y aprobación del informe sobre operaciones vinculadas y conflictos de interés correspondiente al ejercicio 2024
- Informe de actividades llevadas a cabo por auditoría interna y GRC en 2024
- Informe sobre reducciones de capital para devolver aportaciones a los accionistas mediante la disminución del valor nominal de las acciones a someter a la aprobación de la junta general
- Formación, seguimiento de las actividades y revisión de la estructura de control de PBC/FT
- Situación y evolución de la actividad de ESG
- Informe trimestral de revisión de control interno y riesgos de la compañía
- Resultados de la votación de la Junta General de Accionistas
- Informe sobre la potencial oferta pública voluntaria de adquisición sobre la totalidad del capital social de Aedas Homes, S.A.
- Informe sobre la formalización de una emisión privada de bonos
- Revisión de la información financiera del primer semestre y resumen de los estados financieros intermedios consolidados (*)
- Presentación del trabajo de auditoría realizado para la revisión de los estados financieros del primer semestre y recomendaciones de la auditoría externa
- Informe sobre el comunicado de prensa y la presentación relativa a la información financiera del primer semestre
- Resultados de la auditoría de protección de datos. Nombramiento del DPD
- Actualización del entorno de ciberseguridad de la Compañía
- Actualización normativa y nombramiento (autoridad independiente de protección del informante)
- Estructura, análisis y proyección de la función de GRC
- Actualización del SCIF

- Informe trimestral de actividades y control interno
- Situación y propuesta de la acción social de la Compañía
- Revisión y aprobación de la prestación de servicios de verificación del estado de información no financiera por parte de los auditores externos
- Presentación del plan de auditoría externa
- Revisión del cumplimiento del Código Interno de Conducta y de las normas de gobierno corporativo (artículo 11 b) del Reglamento de la Comisión)
- Informe sobre la eficacia de la auditoría externa
- Presentación del Plan de GRC, AI y ESG para el ejercicio 2026
- Presentación del Plan de la Comisión de Auditoría y Control para el ejercicio 2026
- Revisión y análisis del mapa de riesgos corporativo.
- Presentación y validación. Auditoría de justificación de inversión del Bono Verde.

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombre de los consejeros con experiencia	Anna M. Birulés Bertran
	Van J. Stults
	Alfonso Rodés Vila
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	22/02/2023

Observaciones

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Categoría
Ricardo Martí Fluxá	Presidente	Consejero independiente
Anna M. Birulés Bertran	Vocal	Consejera independiente
Alfonso Rodés Vilà	Vocal	Consejero independiente
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	Vocal	Consejero dominical
Van J. Stults	Vocal	Consejero dominical

% de consejeros ejecutivos	0%
% de consejeros dominicales	40%
% de consejeros independientes	60%
% de otros externos	0%

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Procedimiento y reglas de organización y funcionamiento:

El artículo 43 de los Estatutos Sociales establece lo siguiente:

- El Consejo de Administración constituirá con carácter permanente una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación señalado en el apartado 5 de este artículo. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se compondrá de un mínimo de tres y un máximo de cinco consejeros, designados por el propio Consejo de Administración, a propuesta del presidente del Consejo de Administración, debiendo ser consejeros no ejecutivos. La mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones serán consejeros independientes.
- El Consejo de Administración designará, asimismo, a su presidente de entre los consejeros independientes que formen parte de dicha Comisión. Además, el Consejo de Administración podrá designar a un vicepresidente si así lo estima conveniente, siendo de aplicación al nombramiento del vicepresidente lo establecido en relación con el nombramiento del Presidente.
- El cargo de secretario de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones recaerá sobre la persona designada por el Consejo de Administración, pudiendo ser un secretario no miembro de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en cuyo caso no será necesario que sea un miembro del Consejo de Administración. El secretario de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá ser distinto del Secretario del Consejo de Administración.
- Los consejeros que formen parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ejercerán su cargo mientras

permanezca vigente su nombramiento como consejeros de la Sociedad, salvo que el Consejo de Administración acuerde otra cosa. La renovación, reelección y cese de los consejeros que integren la Comisión se regirá por lo acordado por el Consejo de Administración.

- Sin perjuicio de cualesquiera otros cometidos que puedan serle asignados en cada momento por el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ejercerá, con independencia, las siguientes funciones básicas:
- Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
- Establecer un objetivo de representación para el género menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
- Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de accionistas.
- Informar las propuestas de nombramiento de los restantes consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de accionistas.
- Informar las propuestas de nombramiento y separación del personal directivo y las condiciones básicas de sus contratos.
- Examinar y organizar la sucesión del presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
- Proponer al Consejo de Administración la política de remuneraciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones como personal directivo bajo la dependencia directa del Consejo de Administración, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los consejeros ejecutivos, comprobando y velando por su observancia.
- El funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se regirá conforme a las normas que determine el Consejo de Administración en su correspondiente Reglamento.

Por su parte, el artículo 15 del Reglamento del Consejo establece, adicionalmente, lo siguiente:

- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunirá, de ordinario cada tres meses o, al menos, cuatro veces por año. Asimismo, se reunirá a petición de cualquiera de sus miembros y cada vez que la convoque su Presidente, que deberá hacerlo siempre que el Consejo o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.
- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros y sus acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de votos.
- La Comisión deberá levantar acta de sus reuniones, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo de Administración.
- La Comisión deberá consultar al Presidente y al primer ejecutivo de la Sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y del personal directivo.
- Para el mejor cumplimiento de sus funciones, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recabar el asesoramiento de expertos externos cuando lo juzgue necesario para el adecuado cumplimiento de sus funciones, velando porque los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Actividades desarrolladas:

A continuación, se detallan las actividades más significativas de todas las analizadas y tratadas en las diferentes reuniones de la CNR celebradas en el transcurso del ejercicio, alineadas con las funciones y competencias atribuidas:

() Actividades elevadas al Consejo para su aprobación y/o ratificación.*

- Previsión de cierre 2024 (*)
- Logros de bonus y consecución de objetivos de BP
- Otros logros de 2024 no incluidos en BP

- Revisión del desempeño y aprobación del bonus devengado por los empleados y la alta dirección en 2024
- Revisión y aprobación de los salarios, de los empleados y la alta dirección para 2025
- Revisión y aprobación de la propuesta de aumento de la remuneración de los miembros del Consejo y la secretaría del Consejo para 2025
- Actualización del proceso de reestructuración de la plantilla de Habitat
- Revisión del desempeño y aprobación de los objetivos e incentivos devengados por el CEO en 2024
- Revisión e informe favorable del salario del CEO para 2025 (*)
- Revisión y aprobación del informe anual de funcionamiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (*)
- Informe sobre los apartados correspondientes del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 (*)
- Informe sobre el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros (IAR) del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 (*)
- Revisión de los objetivos específicos del bonus del consejero ejecutivo y de la alta dirección para el ejercicio 2025 (*)
- Revisión del cumplimiento de los incentivos devengados en relación con el MIP 2023-2025 y de los objetivos para el 2025 del Total Shareholder Return y EBITDA del MIP 2023-2025 (*)
- Revisión del importe de las acciones diferidas a entregar a los beneficiarios del LTIP 2020 (*)
- Propuesta de reelección de D. Andreas Segal como consejero independiente de la Sociedad por el plazo estatutario de tres años
- Informe sobre la reelección de D. Juan Pepa como consejero dominical de la Sociedad por el plazo estatutario de tres años
- Revisión y aprobación, de un bonus extraordinario en relación con la operación de Aedas Homes
- Informe sobre la propuesta de una nueva Política de Remuneraciones del Consejo, a someter a la Junta General de Accionistas
- Composición del Consejo de Administración de Aedas Homes tras la oferta pública de adquisición
- Revisión y aprobación de las modificaciones a incluir en la póliza de seguro de D&O y en las cartas de indemnidad de Neïnor Homes a favor de los nuevos consejeros de Aedas Homes (*)
- Información sobre los términos económicos relativos a la salida del CEO de Aedas Homes y al pago del LTIP del equipo directivo de Aedas Homes
- Revisión y aprobación de (i) la formalización de un contrato de prestación de servicios con David Martínez como senior advisor de Aedas Homes, y (ii) la concesión de un bonus en efectivo a determinados miembros del equipo directivo de Aedas Homes (*)
- Revisión de la dedicación de los consejeros no ejecutivos (artículo 11 a) del Reglamento de la Comisión)
- Revisión del cumplimiento del Código Interno de Conducta y de las normas de gobierno corporativo (artículo 14 c) del Reglamento de la Comisión)
- Presentación del Plan de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones para el ejercicio 2025

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS

No existe Comisión de Nombramientos, las funciones y responsabilidades en esta materia se encuentran asignadas a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Nombre	Cargo	Categoría

% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

COMISIÓN DE RETRIBUCIONES

No existe Comisión de Retribuciones, las funciones y responsabilidades en esta materia se encuentran asignadas a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Nombre	Cargo	Categoría

% de consejeros dominicales	
% de consejeros independientes	
% de otros externos	

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

COMISIÓN DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

Nombre	Cargo	Categoría
Aref H. Lahham	Vocal	Consejero dominical
Borja García-Egotxeaga Vergara	Vocal	Consejero ejecutivo
Ricardo Martí Fluxá	Vocal	Consejero independiente
Van J. Stults	Presidente	Consejero dominical
Andreas Segal	Vocal	Consejero independiente
Felipe Morenés Botín Sanz-de Sautuola	Vocal	Consejero dominical
Juan José Pepa	Vocal	Consejero dominical

% de consejeros ejecutivos	14,29%
% de consejeros dominicales	57,14%
% de consejeros independientes	28,57%
% de otros externos	0%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

Procedimiento y reglas de organización y funcionamiento:

El Reglamento interno de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias establece, entre otras cuestiones, lo siguiente:

- La Comisión estará formada por un mínimo de tres y un máximo de siete miembros.

Los miembros de la Comisión serán nombrados por el Consejo de Administración de la Sociedad a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y previa consulta del Presidente de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias.

- La mayoría de los miembros de la Comisión serán consejeros no ejecutivos. Todos los miembros de la Comisión deberán tener una amplia, reciente y adecuada experiencia profesional técnica y financiera en el sector inmobiliario y en inversiones financieras, ya sea en inversiones en valores o en inversiones en activos inmobiliarios.
- Únicamente los integrantes de la Comisión tendrán derecho a asistir a las reuniones de la Comisión.

No obstante, otros consejeros y empleados, así como otras personas físicas y asesores externos, pueden ser invitados a asistir a las reuniones de la Comisión de forma habitual, pudiéndose, asimismo, invitar a otras personas no pertenecientes a la Comisión a asistir a la totalidad o una parte de una reunión siempre que se considere necesario y oportuno. Únicamente los miembros de la Comisión tendrán derecho a votar los acuerdos de la Comisión, mientras que los demás asistentes únicamente tendrán derecho de voz.

- Los miembros de la Comisión serán nombrados por un máximo de tres años, prorrogable por un máximo de otros dos períodos de tres años, siempre y cuando los miembros de la Comisión continúen siendo miembros del Consejo.
- El Consejo será el encargado de nombrar al Presidente de la Comisión. En ausencia del Presidente de la Comisión y/o de quien haya sido nombrado para sustituirle, los restantes miembros de la Comisión presentes en la reunión deberán elegir a uno de ellos para que presida la reunión.
- El cargo de Secretario de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias lo desempeñará la persona que a tal efecto designe el Consejo de Administración. El Secretario de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias no puede pertenecer a dicha Comisión, en cuyo caso (i) no tendrá derecho a voto y (ii) no debe pertenecer al Consejo de Administración. El Secretario de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias puede ser distinto del Secretario del Consejo de Administración.
- Los acuerdos se aprobarán por mayoría simple. Todos los miembros de la Comisión que asistan a las reuniones de ésta deberán votar todos los asuntos del orden del día salvo que existiera un conflicto de intereses, en cuyo caso el miembro de la Comisión afectado por dicho conflicto abandonará la reunión y no participará en las deliberaciones ni votará ninguno de los asuntos en los que pudiera tener un conflicto de intereses.
- Todos los informes que elabore la Comisión y que presente al Consejo para su consideración previa a la aprobación de un acuerdo por el Consejo deberán hacer mención expresa al cumplimiento de la legislación vigente por cuantas propuestas formule la Comisión.
- La Comisión deberá reunirse al menos cuatro veces al año, así como siempre que resulte necesario. No obstante, la Comisión se reunirá siempre que lo solicite cualquiera de sus miembros o cuando sea convocada válidamente por el Presidente de la Comisión.
- El Presidente debe convocar una reunión de la Comisión siempre que el Consejo de Administración o su Presidente solicite la elaboración de un informe o la aprobación de una propuesta y, en todo caso, siempre que resulte oportuno para el correcto desempeño de sus funciones.
- Las sesiones de la Comisión deberán ser convocadas por el secretario de la Comisión a petición de cualquiera de sus miembros, o a petición del Presidente del Consejo.
- Salvo que se acuerde lo contrario, la convocatoria de cada reunión deberá contener el lugar, la fecha y la hora de celebración, así como el orden del día de los asuntos que se vayan a debatir y, deberá ser remitida a cada uno de los miembros de la Comisión, a todas las demás personas que deban asistir a ella y a todos los demás consejeros no ejecutivos como máximo tres (3) días hábiles antes de la fecha de la reunión. La documentación de referencia deberá ser remitida a los miembros de la Comisión y a los demás asistentes, en su caso, en el mismo acto de la convocatoria.
- Sin perjuicio de lo anterior, las reuniones de la Comisión se entenderán válidamente convocadas, sin necesidad de convocatoria previa, si todos sus miembros presentes, en persona o por representación, convienen por unanimidad celebrar una sesión y acuerdan los asuntos que serán deliberados en ella. De igual manera, si

ningún consejero se opone, los votos de los miembros de la Comisión pueden ser emitidos por escrito sin necesidad de celebrar una sesión.

- La Comisión también puede reunirse simultáneamente en varios lugares conectados por un sistema que permita reconocer e identificar a los participantes, que permita una comunicación continua de los participantes, con independencia de dónde se encuentren, y que permita la participación y el voto, todo ello en tiempo real. Con sujeción a lo anterior, la Comisión puede celebrar sus sesiones por teleconferencia o videoconferencia, o por otros medios de comunicación similares.

Con independencia de dónde se encuentren los participantes en una sesión de la Comisión, se entenderá que todos ellos asisten a una misma reunión. Dicha reunión se entenderá celebrada en el lugar donde esté congregado el mayor número de miembros de la Comisión o, en caso de empate, en el lugar donde se encuentre el Presidente de la Comisión o la persona que presida la sesión en sustitución del Presidente.

- La Comisión deberá desempeñar las funciones siguientes para la Sociedad y sus principales empresas filiales:
- Definir las políticas y estrategias generales de inversión, los objetivos de inversión, las normas y limitaciones aplicables a la adquisición y disposición de activos inmobiliarios y todas las demás políticas de inversión que la Sociedad deberá observar y, en su caso, presentar todo lo anterior al Consejo para su aprobación.
- Revisar las citadas estrategias y objetivos como mínimo anualmente, y adoptar y aprobar sus modificaciones.
- Evaluar y tomar la decisión última, ya sea afirmativa o negativa, sobre la posible adquisición de activos inmobiliarios, las posibles promociones inmobiliarias y la financiación de las adquisiciones y /o promociones inmobiliarias que efectúe la Sociedad, tanto directamente como a través de cualquier entidad del grupo, y evaluar y tomar la decisión última sobre la viabilidad financiera de tales inversiones y sobre su adecuación a las políticas de inversión de la Sociedad y a las disposiciones legales vigentes.
- Elaborar y presentar al Consejo los informes pertinentes sobre todas las cuestiones analizadas por la Comisión, en especial en aquellos asuntos en los que la legislación vigente obligue a obtener un acuerdo del Consejo.
- Analizar y observar los resultados del rendimiento de la inversión de la sociedad en relación con las estrategias de inversión, objetivos, políticas, normas y limitaciones que hayan sido aprobadas por la Comisión, incluyendo a título enunciativo, la revisión de los procedimientos utilizados por la Sociedad para constatar que las inversiones se efectúen en consonancia con las citadas estrategias de inversión, objetivos, políticas, normas y limitaciones.
- Aprobar los métodos de valoración que debe seguir la Sociedad para la adquisición o disposición de carteras o activos inmobiliarios; y
- Cualquier otra que pudiera circunscribirse al ámbito de funciones encomendadas a la Comisión.
- El Presidente de la Comisión debe informar formalmente al Consejo sobre las actuaciones de la Comisión después de cada sesión, en todo los asuntos circunscritos al ámbito de sus funciones y responsabilidades, debiendo asimismo informar con carácter formal al Consejo sobre el modo de desempeño de sus responsabilidades, lo que incluye un análisis del cumplimiento de los requisitos legales, regulatorios e internos en la evaluación y ejecución de las inversiones o disposiciones y, en general, en la ejecución de cuantas actuaciones formen parte de las tareas encomendadas a la Comisión.
- La Comisión deberá informar al Consejo de toda adquisición, inversión o disposición de suelo para promoción inmobiliaria con anterioridad a la aprobación, en su caso, del Consejo, siempre que el importe de la operación sea superior a 10.000.000 euros.
- Con carácter general, la Comisión debe informar al Consejo sobre cuantas otras cuestiones haya solicitado el Consejo la opinión de la Comisión, o sobre aquellas que, a juicio de la Comisión, deban ser remitidas al Consejo para su admisión.
- La Comisión deberá efectuar cuantas propuestas al Consejo considere oportunas sobre todo asunto de su competencia en el que resulte necesario actuar o introducir alguna mejora.
- La Comisión deberá elaborar un informe de su actividad, para su inclusión en informe anual de la Sociedad. En el informe deberán detallarse todas las inversiones y desinversiones efectuadas por la Sociedad, así como un breve resumen de todas y cada una de las operaciones realizadas y las conclusiones de los informes de la Comisión en relación con cada una de ellas.

Actividades desarrolladas:

A continuación se detallan las actividades más significativas de todas las analizadas y tratadas en las diferentes reuniones de la CII celebradas en el transcurso del ejercicio, alineadas con las funciones y competencias atribuidas:

() Actividades elevadas al Consejo para su aprobación y/o ratificación.*

- Revisión del Plan de Negocio: Presupuesto 2025 y Previsión 2026-2029. (*)

- Revisión y actualización de operaciones corporativas (*)
- Revisión y actualización de inversiones y proyectos (*)
- Actualización y seguimiento de la actividad de Asset Management
- Revisión y aprobación del informe anual sobre el funcionamiento de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias (*)
- Revisión de la actividad promotora (*)
- Actualización de la cristalización del rental
- Aprobaciones de ICM y Second Go

C.2.2. Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras			
	Ejercicio 2025 Número %	Ejercicio 2024 Número %	Ejercicio 2023 Número %	Ejercicio 2022 Número %
Comisión ejecutiva	-	-	-	-
Comisión de auditoría	1 (20%)	1 (20%)	1 (20%)	1 (20%)
Comisión de nombramientos y retribuciones	1 (20%)	1 (20%)	1 (20%)	1 (20%)
Comisión de nombramientos	-	-	-	-
Comisión de retribuciones	-	-	-	-
Comisión de inversiones inmobiliarias	0	0	0	0

C.2.3. Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Cada una de las tres Comisiones del Consejo tiene su propio Reglamento. Todos ellos son accesibles en la página web de la Sociedad: <https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/estatutos-y-reglamentos-del-consejo/>

Los actuales Reglamentos fueron aprobados el 8 de marzo de 2017, con anterioridad a la salida a Bolsa de la Compañía, y sus últimas actualizaciones, han sido el 10 de diciembre de 2024 (Reglamento del Consejo y de la Comisión de Auditoría y Control) y el 13 de abril de 2022 (Reglamento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias).

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPU

D.1. Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo, indicando los criterios y reglas generales internas de la entidad que regulen las obligaciones de abstención de los consejeros o accionistas afectados y detallando los procedimientos internos de información y control periódico establecidos por la sociedad en relación con aquellas operaciones vinculadas cuya aprobación haya sido delegada por el consejo de administración.

Procedimiento para informar la aprobación de operaciones vinculadas

El procedimiento seguido por la compañía para informar la aprobación de operaciones vinculadas se encuentra recogido dentro de la política de Conflictos de interés y Partes vinculadas aprobada por el Consejo de Administración el 15 de Julio de 2015, siendo las actualizaciones más recientes, el 23 de febrero de 2022, incorporando los cambios en el régimen de operaciones vinculadas e intragrupo de la Ley de Sociedades de Capital y el 24 de mayo de 2023, donde por una parte se desarrolló el procedimiento de aprobación de operaciones vinculadas, para contemplar la casuística de la creación de sociedades conjuntas con un accionista y por otra parte para regular el protocolo y la aprobación de operaciones vinculadas por escrito y sin sesión en la comisión de auditoría y control (en adelante CAC).

La política, se encuentra publicada en la web de la compañía.

En la misma se detallan los siguientes aspectos:

1. Cuando las Partes Responsables del Grupo sean conocedores de una posible Operación con Partes Vinculadas deberán informar a la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento y Auditoría Interna de Neinor Homes tan pronto como tengan conocimiento de la Operación.

Si tras la revisión, se considera que es una Operación de Partes Vinculadas, la Parte Responsable deberá preparar un informe escrito por escrito dirigido a la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento y Auditoría Interna para justificar que la operación se realiza en circunstancias de mercado y respeta el principio de igualdad de trato entre los accionistas.
2. Tras el análisis del informe de la Operación por parte de la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento y Auditoría Interna, esta Dirección analizará y realizará las revisiones oportunas sobre la Operación y realizará el correspondiente informe (que podrá hacer suyo el informe de la Parte Responsable o elaborar uno distinto) y procederá a aprobar la Operación en caso de cumplir las condiciones para su aprobación delegada, o elevará la Operación a la CAC conforme a lo previsto en el siguiente punto.
3. La Operación entre Partes Vinculadas deberá ser reportada mediante informe a la CAC (salvo que se trate de una Operación de las susceptibles de delegación por el Consejo y efectivamente se hubiese delegado su aprobación, en cuyo caso se estará a lo previsto en el apartado siguiente). Los informes justificativos de las Operaciones formarán parte de los documentos presentados a la CAC para su discusión.
4. La CAC evaluará la Operación analizando si es justa y razonable desde el punto de vista de la Compañía y, en su caso, de los accionistas distintos de la Parte Vinculada, dando cuenta de los presupuestos en que se basa la evaluación y de los métodos utilizados. Si procede podrá solicitar informes de expertos independientes. Cuando una Operación pueda afectar a la igualdad de trato de los accionistas, se hará referencia a lo previsto en el apartado 4.1.5.
5. Una vez recibida la aprobación de la CAC, la Operación se presentará según la normativa vigente dicte, al Consejo de Administración o a la Junta General para su revisión y aprobación. Si la Parte Vinculada fuese un consejero (o persona vinculada a un consejero), tendrá que retirarse del proceso de toma de decisiones en la sesión del Consejo que decida sobre la Operación.
6. Las Operaciones cuya aprobación haya sido objeto de delegación, no requerirán de informe previo de la CAC. No obstante, el Consejo de Administración establece en relación con ellas el siguiente procedimiento interno de información y control periódico, con la intervención de la CAC, para verificar la equidad y transparencia de dichas Operaciones y, en su caso, el cumplimiento de los criterios legales aplicables:
 - (i) La Dirección de Cumplimiento como órgano responsable de monitorizar todas las Operaciones con Partes Vinculadas elaborará un informe sobre el número, naturaleza e importes de dichas Operaciones con Partes Vinculadas;
 - (ii) La Dirección de Cumplimiento remitirá con la periodicidad que le solicite la CAC y en todo caso con carácter anual con ocasión de la revisión de la información financiera elaborará un informe que

123253

presente de forma agregada las Operaciones aprobadas al amparo de las facultades delegadas por el Consejo.

- (iii) La CAC analizará dicho informe de la Dirección de Cumplimiento y elevará al Consejo el oportuno reporte con carácter anual sobre sus funciones de supervisión y control de las Operaciones con Partes Vinculadas delegadas.

La CAC puede solicitar aclaraciones sobre una determinada operación y/o solicitar documentación adicional para evaluar si la operación se ha realizado de acuerdo con los términos aprobados.

En relación a la aplicación de la igualdad de trato para conflictos entre accionistas interesados el punto 4.1.5 de dicha política describe lo siguiente:

A fin de garantizar la igualdad de trato entre los accionistas de Neinor Homes respecto a las oportunidades de negocio que puedan identificarse, se establecerán directrices para el caso en que más de un accionista significativo pueda estar interesado en actuar como suministrador/ prestador de servicios de dicha oportunidad de negocio, en relación con las actividades corporativas realizadas por dichos accionistas.

En caso de que Neinor Homes esté interesada en la compra de cualquier bien o transferencia de cualquier activo y/o la prestación de cualquier servicio y haya más de un accionista significativo interesado, se seguirán los siguientes pasos:

- Si un accionista significativo interesado en dicha oportunidad de negocio tiene conocimiento, todos los accionistas deben ser informados también.
- Si la selección de un proveedor de servicios se realiza mediante un procedimiento de subasta, se invitará a todos los accionistas interesados a asistir a la subasta.

Al seleccionar el proveedor los intereses de Neinor Homes prevalecerán siempre sobre cualquier otro.

La política se encuentra publicada en la web de la compañía en el siguiente enlace: <https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/etica-y-transparencia/politicas-y-procedimientos-corporativos/politica-de-conflictos-de-interes-y-partes-vinculadas/>

D.2. Detalle de manera individualizada aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o sus entidades dependientes y los accionistas titulares de un 10 % o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad, indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	% Participación	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, S.L.P.	28,81%	Orion V European 24, S.á r.l.	Mercantil / Comercial / Desarrollo de Promoción residencial	Creación de la sociedad Pegasus Holdco, S.L. para desarrollar promociones destinadas a build to sell, contando con unos fondos propios aportados por ambas sociedades de 50 millones de euros	50.000 (Importe no desembolsado, importe comprometido o según avance de los proyectos)	Consejo de Administración. / Comisión de Inversiones / Comisión de Auditoría y Control	AREF H. LAHAM VAN J. STULTS	N/A
WELWEL INVESTMENTS	10,26%	Global Hesperides, S.L	Mercantil / Comercial / Desarrollo de	Neinor Sardes Rental, sociedad del Grupo Neinor,	24.200	Consejo de Administra	WELWEL INVESTMEN	N/A

123253

LTD			Venta de Edificios en explotación	vende tres edificios destinados al alquiler		ción. / Comisión de Inversiones / Comisión de Auditoría y Control	TS LTD	
PINLE SPV 2024, S.L.	-	Santander Alternative Investments, SGIC, S.A.U.	Mercantil / Comercial / Desarrollo de Negocio de Flex-living	Creación de la sociedad Pinle SPV, S.L. para desarrollar promociones destinadas a Flex living, contando con unos fondos propios aportados por ambas sociedades de 60 millones de euros	60.000 (Importe no desembolsado, importe comprometido o según avance de los proyectos)	Consejo de Administración. / Comisión de Inversiones / Comisión de Auditoría y Control	PINLE SPV 2024, S.L.	N/A

Observaciones

Neinor Homes, S.A. y Orion V European 24, S.á r.l., sociedad íntegramente participada de manera indirecta por Orion European Real Estate Fund V S.L.P., suscribieron en el ejercicio 2023 un acuerdo para llevar a cabo, a través de una joint venture, promociones residenciales inmobiliarias en España destinadas a build-to-sell.

La joint venture está participada por Orion y por Neinor en un 90% y un 10%, respectivamente. Además, Neinor actúa como delivery partner manager, supervisando el diseño de los proyectos, la concesión de las licencias, su comercialización y su construcción. Además, Neinor Homes, S.A. cuenta con un representante en el Consejo de Administración de la joint venture.

Dicha operación fue aprobada en el 2023 en el Consejo de Administración y en la comisión de auditoría y control de Neinor Homes en el pasado ejercicio, sin presencia de los consejeros afectados y aprobada por unanimidad.

En el ejercicio 2025 Neinor Homes ha obtenido 1.103 M euros de ingresos provenientes de la JV (Pegasus Hodco S.L) y mantiene unos saldos deudores en clientes y préstamos a largo plazo de 490 M € y 3.910 M € respectivamente.

En el inicio del ejercicio 2025, se firmó una Joint Venture participada por Santander Alternative Investments, SGIC, S.A.U. y Neinor Homes, S.A. en un 90% y 10% respectivamente, para desarrollar promociones de Flex living, con un capital de 60 millones de euros aportado por ambas compañías en sus porcentajes de participación. La compañía Santander Alternative Investments, SGIC, S.A.U. es una sociedad del Grupo Santander, compañía en la que existe vinculación con nuestro consejero dominical Don Felipe Morenés, que se encuentra en el Consejo en representación del accionista STONESHIELD HOLDING S.À. R.L, que ostenta el 18,627% de acciones.

El Área de GRC verificó la documentación e información de la operación y analizó su conveniencia. Todo ello quedó reflejado en el informe que se elevó a la CAC, que, tras revisarlo y solicitar información adicional, aprobó la operación y la remitió al Consejo para su aprobación final.

En el ejercicio 2025 Neinor Homes ha obtenido 7.724 M euros de ingresos provenientes de la JV (PINLE SPV 2024, S.L.) y mantiene unos saldos deudores en clientes de 3.848 M €.

Por la venta de tres inmuebles destinados a la explotación (arrendamiento), plenamente operativos a la sociedad Global Hesperides, S.L, la sociedad ha contabilizado unos ingresos de 24.200 M de euros, manteniendo en cuenta de clientes por la parte pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2025 por dicha operación, un saldo de 11.858 M de euros.

Por último, la filial del Grupo Quabit Construcción ha sido la adjudicataria en los últimos ejercicios del desarrollo y construcción de distintas promociones residenciales, para el grupo Landcompany 2020, S.L (Grupo Santander), operaciones que se producen a precios de mercado, condiciones estandarizadas y en línea con las licitaciones que QC presenta a los distintos concursos para la obtención de cartera de obra

D.3. Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con los administradores o directivos de la sociedad, incluyendo aquellas operaciones realizadas con entidades que el administrador o directivo controle o controle conjuntamente, e indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia

123253

haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Vínculo	Naturaleza de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes

Observaciones

D.4. Informe de manera individualizada de las operaciones intragrupo significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad con su sociedad dominante o con otras entidades pertenecientes al grupo de la dominante, incluyendo las propias entidades dependientes de la sociedad cotizada, excepto que ninguna otra parte vinculada de la sociedad cotizada tenga intereses en dichas entidades dependientes o éstas se encuentren íntegramente participadas, directa o indirectamente, por la cotizada.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)

Observaciones

D.5. Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con otras partes vinculadas que lo sean de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas por la UE, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores.

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)

123253

Banco Santander (Grupo Santander)	Ingresos financieros por intereses a favor de la compañía.	6.046
Banco Santander (Grupo Santander)	Gastos financieros	1.805
Banco Santander (Grupo Santander)	Gastos por servicios recibidos	7.394
Banco Santander (Grupo Santander)	Saldo acreedor / Pasivo por deuda financiera a 31.12.2025 por operaciones de financiación por operativa promotora	15.168
Banco Santander (Grupo Santander)	Saldo deudor / Activo. Posición neta de caja con dicha entidad a favor de la compañía a 31.12.2025	486.714
Landcompany 2020, S.L Grupo Santander)	Ingresos por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción, por obras de promoción inmobiliaria	8.942
Landcompany 2020, S.L Grupo Santander)	Saldo Deudor por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción, por la ejecución de promoción inmobiliaria.	1.295
Grupo Rayet, S.A.	Coste de adquisición de dos parcelas en Alovera	560
Grupo Rayet, S.A.	Saldo deudor. Préstamo a largo plazo que se mantiene desde la fusión con Quabit Inmobiliaria	531
Rayet Medio Ambiente, S.L.	Saldo deudor. Préstamo cuyo origen proviene de la fusión con Quabit Inmobiliaria	752
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Saldo Deudor por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción, por las facturas pendientes de pago por la ejecución de la obra de urbanización del sector I-15 en Alovera (Guadalajara)	7.316
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Saldo deudor / Préstamo concedido al agente urbanizador por parte de la compañía	3.584
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Saldo deudor / Anticipo de derramas concedido al agente urbanizador por parte de la compañía	1.864
ABLANQUEJO, S.L.	Gastos / Servicios recibidos como remuneración del trabajo como Senior Advisor del Consejo	630

Observaciones

En septiembre del ejercicio 2025 se ha concedido un préstamo a la sociedad vinculada Ablanquejo, S.L. con un límite de hasta 6.000 miles de euros, cuyo importe dispuesto a 31 de diciembre de 2025 asciende a 474 miles de euros, con vencimiento en el largo plazo, garantizado mediante prenda de primer rango sobre las acciones de Quabit Construcción, S.A. (Nota 16.5). El objeto del préstamo es facilitar la inversión de dicha compañía en la construcción y desarrollo de una concesión recreativa acuática en la localidad de Alovera, en la que el Grupo Rayet ha resultado concesionaria de dicha explotación a través de un concurso público del Ayuntamiento de Alovera a través de un concurso público del Ayuntamiento de Alovera.

Esta explotación se encuentra enclavada en una de las áreas de interés estratégico para Neinor Homes dada la cartera de suelo y desarrollos en curso que mantiene en dicha zona.

123253

D.6. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos u otras partes vinculadas.

Los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de interés se encuentran recogidos en la política de conflictos de interés y partes vinculadas aprobada por el Consejo y publicada en la página web de la compañía.

Adicionalmente a la política y a lo que se estipula en la misma, la compañía tiene implantada una estructura de control interno respecto a esta materia, que se sustenta con los siguientes componentes que aportan un aseguramiento razonable a los órganos de control de la compañía:

- ✓ Canal de comunicación establecido de reporte de operaciones vinculadas o de aquellas que puedan generar conflicto de interés.
- ✓ Registro de las operaciones y análisis de estas.
- ✓ Carta de cumplimiento, aceptación y notificación o comunicación a consejeros, alta dirección y otros directivos que por el desempeño de su cargo se ha considerado, sobre las operaciones o conflictos de interés en los que hayan podido incurrir.
- ✓ Cruce contra herramientas de análisis y conocimiento de personas físicas y jurídicas de administradores y alta dirección, para la identificación de aquellas sociedades con las que tienen relación mercantil o laboral.
- ✓ Cruce de las sociedades identificadas en el apartado anterior con la contabilidad de la compañía (facturación realizada y recibida).
- ✓ Revisiones y análisis periódicos desde Auditoría Interna de operaciones vinculadas.
- ✓ Informes de operaciones vinculadas y conflictos de interés comunicadas y analizadas por parte de Auditoría Interna a la Comisión de Auditoría y Control.
- ✓ Presentación anual del registro de Operaciones vinculadas y conflictos de interés surgidas en el transcurso del ejercicio a la comisión de Auditoría y Control.

D.7. Indique si la sociedad está controlada por otra entidad en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, cotizada o no, y tiene, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolladas actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas.

☐ Sí ☒ No

Indique si ha informado públicamente con precisión acerca de las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales:

☐ Sí ☐ No

Informe de las respectivas áreas de actividad y las eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales, e identifique dónde se ha informado públicamente sobre estos aspectos.

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la sociedad dominante de la cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de intereses

E SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal.

Neinor Homes ha definido un Sistema Integrado de Control (SIC), que se ha trasladado a toda la organización, en el que los riesgos están asociados a objetivos estratégicos, procesos y a actividades de control y en el que se incorporan también los responsables de la ejecución y supervisión de dichos controles, así como las evidencias que sustentan el sistema.

El seguimiento continuo de este modelo permite atender a la operativa y contingencias diarias, así como facilitar la gestión de todos los ámbitos de riesgo que puedan afectar a la consecución de los objetivos de la compañía (ej.: riesgos de negocio, financieros, fiscales, regulatorios, etc.). En definitiva, el modelo de Neinor Homes integra todos los entornos de cumplimiento normativo, con toda la estructura de control y riesgos de negocio de manera homogénea, para obtener una visión transversal, lo que fomenta las sinergias y elimina duplicidades.

Los principales inputs del SIC son los siguientes:

- Riesgos y controles de cumplimiento: engloba el control interno de la información financiera, blanqueo de capitales, protección de datos, prevención de la responsabilidad penal, conflictos de interés, fraude y corrupción, etc.
- Riesgos y controles corporativos: abarca factores externos, entorno competitivo, ciberseguridad, personas, gobierno corporativo, sostenibilidad etc.
- Riesgos y controles de negocio (cadena de valor): incluye la adquisición de suelo, producto, contratación, gestión comercial y ventas, entre otros.

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

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

Cada dos o 3 ejercicios la compañía procede a la revisión y actualización de su mapa de riesgos de carácter estratégico / corporativo, dicho análisis se presenta al Consejo y a la Comisión de Auditoría y Control para su revisión y consideración. Adicionalmente, pueden producirse revisiones parciales del mapa de riesgos, de cara a centrarse en aquella tipología de riesgos que pueden verse más afectados según las variaciones que pueden producirse de carácter económico, corporativo u operativo por cambios en la economía, expectativas de partes interesadas o intrínsecas del sector.

Considerando lo explicado anteriormente, en el ejercicio 2025 la compañía actualizó y revisó todo el mapa de riesgos corporativos, que son la fuente principal de todo el sistema de control de la compañía. Adicionalmente, en los ejercicios 2023 y 2024 la compañía procedió a revisar sus riesgos corporativos, procediendo a disgregar aquellos que no habían supuesto variaciones o permanecían en la situación inicial como los riesgos del entorno, operacionales o de cumplimiento y los que han podido verse afectados por la situación del mercado y las expectativas de los grupos de interés, como los riesgos financieros y de mercado, los riesgos estratégicos y los de cambio climático.

Este sistema de control basado en riesgos es flexible y dinámico. En este sentido, se hace un plan de riesgos específico en determinadas situaciones u operaciones donde se analizan desde distintos prismas todos los riesgos que pueden surgir de cara a establecer las oportunas pruebas de verificación, controles que permiten y ayudan a una mejor toma de decisiones y respuesta de la compañía.

Como ejemplo, en el 2020, tras la irrupción de la pandemia, la compañía, dentro de su Sistema Integrado de Control y Gestión de Riesgos, definió desde el comienzo del estado de alarma un modelo específico para tratar los riesgos que se pudieran materializar por esta situación (Proyecto Escipión), que se trasladó a toda la

organización, que se encuentra asociado a objetivos estratégicos, a los procesos y a actividades de control, con una monitorización periódica y reporte de los resultados a la alta dirección y al Comité de Auditoría.

Algunas de las fortalezas que de manera recurrente figuran en el informe de auditoría de la certificación ISO 9001, es el sistema de gestión de riesgos implantado por la compañía, el modelo de prevención de blanqueo de capitales o el diseño del Plan estratégico de Sostenibilidad basado en riesgos, entre otros. Todos ellos son ámbitos de responsabilidad de la Dirección de GRC, Auditoría interna y Sostenibilidad y han sido desarrollados por esta misma dirección, que a su vez es la encargada operativa de la gestión de riesgos de la compañía por mandato de la Comisión de Auditoría y Control, de la que depende funcionalmente.

E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos, incluido el fiscal.

Tal y como se establece en el artículo 5.6 del Reglamento del Consejo de Administración, entre las competencias de este órgano se encuentra la aprobación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

Adicionalmente, el Consejo delega en la Comisión de Auditoría y Control (CAC) estas funciones, por lo que, según se detalla en el artículo 9.7 del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control, la CAC en materia de gestión de riesgos es la encargada de:

- Identificar y evaluar los diferentes tipos de riesgo (operacional, tecnológico, financiero, jurídico, social, de sostenibilidad, político, fiscal, reputacional, o relacionado con la corrupción) a los que la Sociedad está expuesta incluyendo, entre los riesgos financieros o económicos, el pasivo contingente y otros riesgos extracontables de la Sociedad.
- Identificar los niveles de riesgo que la Sociedad considere aceptables.
- Identificar las medidas establecidas para reducir el impacto de los riesgos identificados, si llegasen a ocurrir.
- Identificar los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar dichos riesgos, incluido el pasivo contingente y los riesgos extracontables.

No obstante, en Neinor Homes la responsabilidad inicial de supervisión del Sistema Integrado de Control y Gestión de Riesgos recae en cada área de negocio involucrada, siendo adicional la revisión periódica por parte de la Dirección de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento y la validación última de la Comisión de Auditoría y Control y del Consejo de Administración.

En particular, en el área fiscal, anualmente, en el caso que se produzcan modificaciones, el responsable de asuntos fiscales de la entidad informa al Consejo de Administración, bien directamente o bien a través de la Comisión de Auditoría, de las políticas fiscales aplicadas por la entidad.

E.3. Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

Neinor Homes ha clasificado los diversos riesgos a los que está expuesta en 6 categorías globales:

- **Riesgos del entorno:** relacionados con el sector inmobiliario y la ciclicidad del negocio. Correlación de nuestro sector a los ciclos macroeconómicos. Estructura de negocio/recursos no alineada a los cambios de ciclo / diversificación de actividad Patrimonial / Alquiler / Construcción. Incidencia administrativa del sector. Nuevas políticas fiscales y regulatorias del sector, políticas de suelo, gestión y plazos de concesión de licencias. Incremento de costes de construcción y de adquisición de suelo debido al aumento de costes de materias primas y a la inflación. Escasez de terceros necesarios para el desarrollo de nuestra actividad, tales como empresas constructoras, debido a la quiebra de estos. Cambios e impacto en la demanda por parte de consumidores y en el entorno como consecuencia del cambio climático.
- **Riesgos Operacionales:** Gestión de las expectativas y satisfacción de los clientes. Excesiva dependencia de proveedores y en ocasiones limitada capacidad de ejecución en tiempo y forma de estos. Pérdida de conocimiento de negocio producida por la externalización de servicios esenciales en la cadena de valor. Retención y sucesión de personas clave. Inadecuada

123253

adaptación al modelo industrial. Estar ajenos a la transformación y digitalización del sector. Paralización del Negocio debido a agentes externos, como son las pandemias o ataques informáticos.

- **Riesgos de Cumplimiento y ética:** No cumplimiento en plazo y calidad de las viviendas entregadas. Actos ilícitos / delitos penales establecidos por normativa realizados por la compañía o por sus empleados. No cumplimiento con las normativas y regulaciones a las que está sujeta la compañía.
- **Riesgos financieros y de Mercado:** Gestión del mercado de capitales y todos aquellos relativos al cumplimiento de las expectativas acordadas con el accionista / mercado. Excesiva vinculación al sector financiero. Bajo valor de las acciones de la compañía. Incumplimiento de los márgenes y beneficio esperado por inversores y mercado, así como el grado de apalancamiento de la compañía.
- **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 las 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 versus expectativas de inversores y mercado con visión más cortoplacista.
- **Riesgos de cambio climático.** Siguiendo los principales riesgos y oportunidades identificados por el TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) en sus recomendaciones de divulgación de información sobre riesgos y oportunidades relacionados con el clima para entidades financieras y empresas no financieras, recomendaciones que fueron publicadas en 2017 y que son ampliamente reconocidas internacionalmente como directrices en la materia. Riesgos de transición (Políticos/legales, Tecnológicos, Mercado, Reputación) y Riesgos físicos crónicos y agudos. La naturaleza de la actividad promotora implica que Neinor Homes debe evaluar, y en su caso, mitigar, tanto los riesgos inherentes de transición a una economía baja en emisiones como los relacionados con los impactos físicos del cambio climático. Ver nota de Impacto Medioambiental en los estados financieros.

En este sentido adicionalmente, el no cumplimiento de ciertos factores de ESG, se coloca como uno de los principales riesgos de la compañía, considerando clave el impacto medioambiental y social de la compañía en el entorno y en las personas, lo que ha favorecido a realizar determinadas actuaciones con los proveedores de materias primas, la eficiencia energética de las construcciones, el análisis en nuestras promociones de los riesgos de cambio climático, el análisis del cumplimiento de la taxonomía europea, actuaciones dirigidas a fomentar una mayor accesibilidad a la vivienda o el estudio del impacto social en todas nuestras promociones entre otros.

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

E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

Los niveles de tolerancia al riesgo se definen en la escala de valoración de riesgos utilizada por Neinor Homes para evaluar los potenciales riesgos a los que está expuesta, clasificando aquellos que la compañía está dispuesta asumir o rechazar (para alcanzar sus objetivos estratégicos) y ubicando dichos riesgos en el Mapa de Riesgos.

En las escalas de valoración se considera tanto el impacto económico como reputacional que puede conllevar la materialización del riesgo que se está evaluando.

Adicionalmente, en la valoración final del riesgo dentro de las escalas de valoración, se considera la probabilidad de que se materialice, considerando tanto los datos históricos ya pasados como las estimaciones futuras.

Los riesgos son valorados a nivel inherente y a nivel residual, esto es, tras la aplicación de las medidas de control establecidas en cada caso, por lo que, de esta forma, se consigue priorizar la totalidad de sucesos de riesgo.

En la clasificación final de los riesgos se incorporan elementos cualitativos como aquellos que podrían afectar a la consecución de los objetivos estratégicos de la compañía o interferir en la misión, visión y valores establecidos por la misma.

En el análisis que se realiza, se contrasta tanto la opinión de terceras partes externas interesadas en la compañía, como de fuentes internas.

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

La Comisión de Auditoría y Control es el órgano encargado de revisar estas variables anualmente para proceder a su actualización y aprobación.

E.5. Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Durante el ejercicio 2025 se han seguido materializando algunos riesgos inherentes o no al negocio inmobiliario de Neinor Homes como en los ejercicios anteriores, si bien no han tenido un impacto material en el desarrollo y funcionamiento de la compañía, les detallamos a continuación los que consideramos que se han podido materializar mayormente:

- Encarecimiento de los costes de construcción (materias primas y mano de obra)
- Escasez de mano de obra cualificada para la ejecución de las distintas obras
- Escasez de suelo para futuros desarrollos y excesivo coste de los existentes.
- Incertidumbre regulatoria (Ley de vivienda, desarrollo de planes urbanísticos).
- Intentos de ataques en materia de ciberseguridad.

Otros riesgos que se habían materializado en ejercicios anteriores y que se han mitigado parcialmente o han desaparecido en el contexto actual a corto plazo, son:

- Valoración de la compañía en el mercado de capitales.
- Incremento del coste de financiación (tipos de interés), préstamo promotor, prestamos corporativos e incremento del diferencial para clientes en las hipotecas.
- Incertidumbre en el ciclo por la situación macroeconómica y la demanda.

Por otra parte, durante el ejercicio 2017 (1 de junio de 2017) se iniciaron actuaciones inspectoras de comprobación e investigación respecto de las sociedad del grupo NEINOR PENÍNSULA (Impuesto sobre el Valor Añadido 2015-2016; Impuesto sobre Sociedades 2015).

El 8 de enero 2019, la Administración tributaria concluyó el Procedimiento de comprobación e investigación respecto de la sociedad e impuestos anteriormente descritos, mediante acuerdo de liquidación definitivo con el siguiente resultado:

- En relación con NEINOR PENÍNSULA:
 - Se han materializado en materia de Impuestos sobre Sociedades pasivos anteriormente contingentes (ejercicio terminado el 30 de junio 2015) por diferencias de imputación temporal, así como se han levantado sanciones tributarias. No obstante, en opinión de la compañía y sus asesores, los pasivos derivados de dichas sanciones no evidencian que llevan asociado un riesgo material para la sociedad inspeccionada, dada la naturaleza de la discrepancia, por lo que la probabilidad de ser confirmadas por los Tribunales es remota.
 - Igualmente se han detectado pasivos anteriormente contingentes en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido (ejercicio 2015), estimándose que la probabilidad de que dichos pasivos finalmente se confirmen por los Tribunales es probable, por lo que la compañía ha procedido a provisionar la integridad de dicho riesgo.

- En este sentido, durante el ejercicio 2019, la compañía interpuso una reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Central (TEAC) contra las actas de la inspección. La compañía y sus asesores estiman probable que el Tribunal pueda resolver la citada reclamación en sentido favorable para los intereses de la compañía.

En el ejercicio 2025 en relación con la sanción fiscal, el Grupo mantiene la posición jurídica de defensa expuesta en el recurso contencioso-administrativo interpuesto, basada en la improcedencia de la regularización y en la ausencia del elemento subjetivo de culpabilidad, argumentos que siguen siendo considerados por los asesores fiscales internos y externos del Grupo.

No obstante, durante el mes de diciembre de 2025 se produjeron nuevas circunstancias relevantes que han motivado una revisión del juicio de probabilidad de desembolso futuro. En particular, dicha revisión ha tenido en cuenta la resolución dictada por la Audiencia Nacional en ese mismo mes en relación con uno de los expedientes sancionadores recurridos, la cual ha puesto de manifiesto una interpretación restrictiva y desfavorable al contribuyente por parte del tribunal competente en relación con la apreciación del elemento subjetivo de la infracción tributaria. Como consecuencia de lo anterior, se ha producido un incremento significativo en la probabilidad de una salida de recursos económicos en relación con los procedimientos aún pendientes de resolución, lo que determina que resulte probable la materialización de salidas de recursos económicas adicionales. En consecuencia, se ha procedido al registro de una provisión descrita en las cuentas anuales consolidadas, que incluye las sanciones e intereses de demora asociados.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan.

Durante el proceso de actualización del Mapa de Riesgos Corporativos de la compañía, se han definido no sólo los riesgos y sucesos de riesgo que afectan a los objetivos de negocio y de cumplimiento normativo de Neinor Homes, sino también las actividades de control que permiten mitigar dichos eventos.

Para cada uno de los controles establecidos, se han identificado a los responsables de su ejecución y supervisión y se ha determinado la evidencia que soporta y justifica su correcta realización.

En este sentido, La Dirección de GRC y Auditoría Interna entre las funciones de sus Planes Anuales de actividades, tienen establecidas la revisión periódica de dichas actividades de control para garantizar su efectividad, y en caso de detectar debilidades de control, establecer recomendaciones y planes de acción a implantar.

La revisión periódica de las actividades de control es una parte fundamental de toda la estructura de control de la compañía que integra diferentes modelos de cumplimiento que se han implantado desde que se creó la compañía en mayo de 2015, como pueden ser el SCIF, el de prevención de la responsabilidad penal, de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, de protección de datos, de operaciones vinculadas y conflictos de interés, de prevención de fraude y corrupción, etc.

Con el objetivo de integrar todos los modelos de cumplimiento de manera eficaz y eficiente, todos ellos han seguido el mismo proceso de implantación homogéneo y estandarizado, cuyos pasos han sido, el análisis de expectativas y apetito de riesgo externo e interno, análisis de políticas y normativa aplicable nacional e internacional de mejores prácticas, análisis de riesgos, creación de política, análisis de estructura de control interno presente, implantación y diseño en su caso, de controles / protocolos adicionales de mejora, identificación del modelo de Gobierno (ejecución / supervisión / reporting), formación y traslado a la organización.

Adicionalmente, a la Comisión de Auditoría y Control se le reporta con carácter periódico para su supervisión, la evolución de la gestión de riesgos realizada por la compañía, el estado de los riesgos críticos y el seguimiento y grado de avance de los planes de respuesta acordados.

A continuación, les detallamos algunas de las medidas tomadas para mitigar los riesgos materializados que hemos descrito en el punto anterior y que como se puede observar en los aspectos operativos relativos a la construcción son más fáciles de identificar y que son:

- Encarecimiento de los costes de construcción (materias primas y mano de obra);
 - Promover el acopio de materiales adelantándose a la ejecución del proyecto.
 - Acuerdos marco con los proveedores de las principales marcas que se prescriben en nuestros proyectos.
- Escasez de mano de obra cualificada para la ejecución de las distintas obras.
 - Integración de más de una subcontrata para la ejecución de las principales actuaciones de obra.
 - Revisión de la planificación, para la contratación de la mano de obra necesaria con antelación.

Respecto a escasez de suelo para futuros desarrollos y excesivo coste de los existentes, la compleja regulación existente para ordenar nuevo suelo edificable, sumada a las tensiones experimentadas relacionadas con los costes de construcción dificulta la búsqueda de activos disponibles que puedan ser objeto de promoción.

Los principales planes de respuesta con los que cuenta la compañía para mitigar este factor son el conocimiento profundo del mercado inmobiliario por áreas geográficas y zonas de expansión previstas, la monitorización continua de oportunidades y el análisis y búsqueda de operaciones singulares adaptadas.

En cuanto a la incertidumbre regulatoria (Ley de vivienda, desarrollo de planes urbanísticos...) la cambiante adaptación de normas urbanísticas por parte de las distintas administraciones públicas a nuevos contextos socio económicos, añade a la de ya de por si compleja normativa en materia de gestión urbanística. Asuntos como la reserva de vivienda de protección en suelos urbanizables o la flexibilidad de usos son algunos ejemplos que arrojan incertidumbre sobre la viabilidad o realidad económica de determinados activos.

Respecto a esta situación, desde la compañía intentamos tener un profundo conocimiento en materia regulatoria, una política de inversión destinada a la minoración de riesgos en materia regulatoria, la monitorización completa de las novedades regulatorias con el fin de conocer potenciales avances en materia regulatoria y por supuesto mantener un contacto directo con todas las AAPP.

En relación con los riesgos de ciberseguridad, la compañía, desde hace ya dos ejercicios, creó un comité de ciberseguridad, y reporta de manera periódica a la comisión de auditoría. En el último ejercicio, se ha

incrementado la implantación de soluciones tecnológicas y de identificación de carácter defensivo y anti intrusivas, se ha incrementado la formación en este ámbito y se realizan test / pruebas y auditorías de manera continua, para la detección de vulnerabilidades en el sistema.

En el caso del incremento del coste de financiación (tipos de interés), préstamo promotor, préstamos corporativos e incremento del diferencial para clientes en las hipotecas, entendemos que estamos en un periodo de estabilización de los tipos de interés y no se vislumbra en el corto y medio plazo cambios significativos en los tipos de interés.

Adicionalmente, consideramos que riesgo de tipo de interés para el Grupo Neinor se encuentra muy mitigado y es bastante limitado, dado la deuda a más largo plazo está firmada a tipo fijo (hasta 2030) y la deuda promotora que se firma a tipo variable está ligada a una cobertura de tipos con strike del 2% por lo que aunque el Euribor superara este límite el coste sería fijo para Neinor.

En cuanto al riesgo de financiación, Neinor tiene firmados o comprometidos todos los préstamos promotores para todas las promociones que se van a entregar hasta el año 2028 y en cuanto a la deuda corporativa no tiene vencimientos hasta 2030. También Neinor tiene firmada la deuda total para financiar la adquisición del 100% Aedas Homes, parte ya dispuesta y parte que se dispondrá cuando se liquide la OPA Obligatoria (previsiblemente en el primer trimestre de 2026), esta deuda tiene un vencimiento a 4 años con amortizaciones anuales y aunque es a tipo variable también hay un CAP vinculado a esta deuda por lo que tampoco hay riesgo de sobrecostes por incremento de los tipos de interés.

Debido a la política de desinversión de los activos destinados al alquiler, la deuda vinculada a estos activos se ha reducido considerablemente, en torno a los 12 millones de euros, con vencimientos superiores a 2035 y firmada a tipo fijo."

La compañía se ha mantenido activa en este mercado, cerrando en el ejercicio 2025 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.

Asimismo, de cara a la diversificación del riesgo, la compañía mantiene en la mayoría de activos que enajena, la gestión operativa de los alquileres, manteniendo de esta manera toda la estructura y capacidad de esta línea de actividad de alquiler, dimensionado la propiedad en la misma, según la situación de las condiciones financieras y de demanda en cada momento.

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

Por último, en cuanto a la valoración de la compañía en el mercado de capitales o la Incertidumbre en el ciclo por la situación macroeconómica y la demanda, son riesgos que comportan un mayor grado de complejidad a la hora de tomar medidas concretas que puedan ayudar a su mitigación. Sin embargo, las medidas plasmadas en los diferentes planes estratégico, de negocio y respuesta de la compañía real se están basando en la consolidación de una Plataforma inmobiliaria, la diversificación del negocio, fortaleciendo la línea de alquiler, búsqueda de nuevas alianzas y socios para desarrollar el BTS y BTR, creación de líneas de negocio para la promoción de vivienda más accesible, la priorización del impacto social y medioambiental de nuestro negocio, el mantenimiento de una compañía sólida en cuanto a entregas, resultados y márgenes que de un retorno adecuado a los accionistas y mantener esto en el tiempo y principalmente la operación de adquisición que ha realizado Neinor Homes sobre Aedas Homes en el ejercicio 2025, alcanzando un acuerdo de compra de la participación mayoritaria a su mayor accionista (Castlelake con el 79,2%), adquiriendo por tanto el control de la promotora residencial nacional que más viviendas ha entregado en los dos últimos ejercicios. Han supuesto un cambio radical en la valoración de la compañía, impulsado este, por la confianza de los mercados en la operación, las sinergias futuras de la misma, el precio al que se ha valorado la operación y el incremento de capital que se ha realizado para la ejecución de la misma.

En este sentido, desde la compañía, se lleva años analizando el riesgo y la incertidumbre que se produce en los mercados y que se trasladaba al valor de la acción en el mercado continuo, así como la corriente infravaloración de las acciones de las empresas inmobiliarias, por debajo de sus NAV normalmente, por ello y es otra causa significativa, entendemos del cambio de tendencia, se quiso compensar a los accionistas mediante la rentabilidad de su inversión, aprobando en 2023 dentro del Plan de Negocio de Neinor Homes un ambicioso Plan de Remuneración al accionista de 600 millones en los próximos 5 años, objetivo que está convirtiendo a Neinor Homes en una de las empresas cotizadas con mayor retribución al accionista vía dividendos.

El respaldo al nuevo plan de negocio por parte del mercado de capitales y la confianza en el racional y acciones realizadas desde la compañía, ha sido evidente, incrementando el valor de la acción en este último ejercicio un 28,91%

Respecto a la priorización del impacto medioambiental y social en la actividad de la compañía, las múltiples

medidas lanzadas por la compañía y que se describen en nuestra Memoria de Sostenibilidad, junto con un proceso de evaluación que incluía reporting directo, interacción y retroalimentación con analistas, nos permitieron ser reconocidos durante tres años consecutivos (2021, 2022 y 2023) por la prestigiosa agencia de calificación de ESG Sustainalytics (Morningstar), como la promotora residencial cotizada con menor riesgo en materia de ESG del mundo. Desde el ejercicio 2024, Neinor Homes decidió discontinuar las evaluaciones que requerían reporting directo e interacción con los analistas, dejando que sean ellos los que recopilen y analicen la información pública disponible sobre la compañía.

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

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

A 31 de diciembre de 2025, tras el transcurso de este último ejercicio, consideramos que todas las medidas y decisiones tomadas frente a los riesgos analizados y materializados han permitido a la compañía diversificarse y convertirse, gracias a un crecimiento tanto inorgánico como orgánico, en una de las mayores plataformas inmobiliarias de Europa que incorpora toda la cadena de valor (urbanismo, venta minorista, promoción inmobiliaria, alquiler de viviendas en propiedad y de terceros, construcción, vehículos de coinversión (joint-ventures), analizando las posibles líneas de coliving y senior living).

A la fecha de realización del presente informe, la sociedad se encuentra en el proceso de lanzamiento de una segunda OPA sobre los minoristas de Aedas Homes. Con independencia de que la compañía mantenga el control de Aedas Homes desde el 22 de diciembre de 2025, el resultado de esta segunda OPA marcará el porcentaje de participación definitivo que mantenga Neinor Homes y será clave para tener visibilidad sobre la conveniencia de mantener dos operativas distintas entre ambas compañías o integrar toda la gestión en una misma compañía, situación que en el corto / medio / largo plazo es la que contempla la compañía.

En el momento, que se integren las dos compañías, el comité de auditoría de Neinor Homes asumirá las funciones de aseguramiento de todo el grupo, incluyendo Aedas Homes, que será excluida de bolsa, cuando la normativa lo permita, integrando ambas compañías en la estructura de control interno y aseguramiento de Neinor Homes, considerando todas aquellas buenas prácticas y sinergias que pudieran generarse o estuvieran establecidas en la filial (Aedas Homes).

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1. Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

En el artículo 5.4 del Reglamento del Consejo de Administración, se establecen las facultades del Consejo de Administración, y en concreto, la xxiv hace referencia a "la responsabilidad última de la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo sistema de control interno de la información financiera (SCIIF)".

La implantación de este SCIIF recae en las propias áreas de negocio definidas en Neinor Homes, ya que son las encargadas de poner en práctica los mecanismos y actividades de control para asegurar la fiabilidad de la información financiera de la compañía.

Para velar por el adecuado desarrollo y ejecución del sistema, el Consejo se apoya en la Comisión de Auditoría y Control (CAC), que se encargará, según se indica en el artículo 9.3 del Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control, de las siguientes actividades:

- Evaluar la idoneidad y eficacia de los controles financieros internos y los sistemas de control interno y de gestión del riesgo financiero y no financiero, incluida la supervisión de los Sistemas de Control Interno sobre la Información Financiera y no Financiera (SCIIF / SCIINE), de manera que los principales riesgos puedan ser identificados, gestionados, valorados y comunicados adecuadamente.
- Garantizar que esos sistemas reduzcan convenientemente los riesgos, dentro del contexto de la política que, en su caso, el Consejo de Administración haya establecido.

En relación con la implantación y la creación de la información financiera, el departamento de Contabilidad es el responsable de dichas funciones, produciéndose dentro del mismo una doble revisión para asegurar la calidad e integridad de la información financiera.

Adicionalmente, desde el departamento de control de gestión se realizan controles y revisiones analíticas sobre las principales partidas financieras de la compañía, observando la variación y razonabilidad de las mismas, contrastando con las diferentes fuentes de información que poseen.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- **Departamentos y/o mecanismos encargados:** (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

El Consejo de Administración de Neinor Homes tiene entre sus competencias la de definir la estructura de la compañía, por lo que es el máximo responsable de establecer las responsabilidades en el proceso de elaboración y supervisión de la información financiera, quedando adecuadamente comunicadas las funciones a cada una de las áreas involucradas.

Principalmente, la DGF (Dirección General Financiera) es el área encargada de la preparación de la información financiera, si bien todas las áreas de la compañía tienen que favorecer la transparencia y la veracidad de la información manejada y suministrada al mercado.

- **Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.**

El Código Ético de Neinor Homes fue aprobado por el Consejo de Administración el 14 de mayo de 2015 y ha sido actualizado en diversas ocasiones, siendo la última modificación el 21 de junio de 2022. El Código Ético de la compañía es el principal pilar en cuanto a cultura a seguir y guía de actuación de Neinor Homes, tiene por objeto establecer un catálogo de principios éticos, valores y normas de conducta que deben guiar de forma eficaz la actuación de todas las sociedades y personas que forman parte de la compañía. Este documento es remitido a todos los empleados de manera periódica y en el momento de entrada a la compañía a las nuevas incorporaciones, para su conocimiento y remisión firmada de su aceptación.

Adicionalmente, desde la Dirección de GRC anualmente se imparte formación a toda la compañía en materia de ética y cumplimiento. La asistencia a la misma es de carácter obligatorio.

En el anexo 4 del Código Ético se detalla que "para asegurar que la información muestra la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la compañía, es preciso que las personas sujetas con responsabilidad en la incorporación de datos en los distintos tipos de registros, físicos o lógicos, tratados por la compañía en el proceso de elaboración de su información financiera, garanticen su fiabilidad, integridad, exactitud y actualización".

Tanto el Código Ético como el Código de Conducta de terceros y muchas de las Políticas y Manuales de Cumplimiento y buenas prácticas de la compañía que son de obligado cumplimiento para toda la plantilla, se encuentran publicadas en la página web de la compañía (Corporate / ESG, apartados de Buen Gobierno y Ética y Transparencia). Los principios y valores de la compañía se recogen en el propio Código Ético y en el documento igualmente publicado de "Nuestro propósito y Valores".

Adicionalmente, "la efectividad o revisión del SCIF en su conjunto es objeto de evaluación anual por la Dirección de Auditoría Interna o por un tercero independiente".

Por otra parte, uno de los principios por los que se rige Neinor Homes, según se especifica en su Código Ético, es la transparencia, por lo que la compañía establece que "suministrará a las autoridades, a sus accionistas, a los mercados en los que opere y a sus clientes, información veraz y transparente en materia financiera y contable de conformidad con la legislación vigente".

Por último, todos los compromisos con el código ético y las distintas políticas y manuales de comportamiento / conducta de la compañía se circulan de manera regular a todos los empleados y las nuevas incorporaciones, ratificando todos ellos su entendimiento y aceptación.

El órgano encargado de analizar incumplimientos del Código Ético y de proponer acciones correctoras y sanciones es la dirección de GRC (Gobierno, Riesgo y Cumplimiento), Auditoría Interna y Sostenibilidad, dirección directamente dependiente de la Comisión de Auditoría y Control, que es la comisión, delegada por el Consejo de Administración, responsable del mantenimiento de las políticas éticas y de cumplimiento para que estas se sigan con el máximo rigor.

- **Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial y si permite realizar comunicaciones anónimas respetando los derechos del denunciante y del denunciado.**

Tal y como se explicaba en el apartado anterior, el Consejo de Administración es el órgano principal impulsor de la implantación y mantenimiento de una cultura ética en toda la compañía, que a través de la Comisión de Auditoría establece y supervisa los mecanismos necesarios para el cumplimiento de las políticas.

Respecto al sistema de comunicación confidencial de cualquier tipo de irregularidad a través de un canal, la Comisión se apoya en la Dirección de GRC y ha designado a su Director como "Responsable del Sistema Interno de Información".

Neinor Homes ha establecido un Canal Ético que permite a cualquier persona comunicar las conductas irregulares o poco apropiadas relacionadas con la contabilidad, el control, los riesgos y la información financiera, así como otros aspectos que se consideren relevantes relacionados con la integridad, conducta y transparencia de las operaciones en el funcionamiento interno y externo.

Las vías de comunicación en las que se basa son dos:

- Un Canal Ético accesible a través de la dirección <https://neinorhomes.integrityline.com/>
- Una dirección postal: Neinor Homes; Canal Ético; Paseo de la Castellana 20, 5ª planta; 28046, Madrid

Neinor Homes tiene publicado en su página web el Procedimiento de Gestión del Canal Ético donde se regula el

funcionamiento de dicho Canal Ético.

Se aceptan formalmente comunicaciones con identificación o sin identificación del denunciante, se garantiza la total confidencialidad de todas las denuncias y el anonimato de la persona que facilita la información y el sistema permite la comunicación aún sin identificación de la persona. Dichas comunicaciones son recibidas por la dirección de GRC (Gobierno, Riesgo y Cumplimiento), Auditoría Interna y Sostenibilidad, cuyo análisis es prioritario para la compañía y, en su caso, se elevan a la Comisión de Auditoría y Control para su resolución.

Las denuncias que se reciben en el canal ético normalmente no se corresponden con hechos denunciables que vayan en contra de los principios que figuran en el código ético de la compañía, si bien están más relacionados con incidencias operativas de postventa por incidencias tras la entrega de viviendas. Estas incidencias, cuando afectan a aspectos de habitabilidad, ponen en peligro la salud de las personas o se han producido por un motivo claramente negligente por nuestra parte, sí que son monitorizadas por la dirección de GRC, observando que se da respuesta y que se cumplen nuestros procedimientos.

En el caso que se produzca una denuncia que sí que afecte a los principios éticos de la compañía, se analizan los hechos por la dirección de GRC, que prepara un informe y lo distribuye al CEO y/o a la CAC, en función de la materialidad y gravedad de lo sucedido.

En el ejercicio 2025 no se ha recibido ninguna denuncia relacionada con casos de discriminación, incumplimiento de los derechos humanos, corrupción o soborno, ni incumplimientos del Código Ético.

Adicionalmente al Canal Ético de difusión externa e interna, la compañía ha implantado de manera interna un canal confidencial para la comunicación de ineficiencias, incumplimiento de protocolos, malas prácticas o conductas inapropiadas por parte de los empleados cuyo acceso está restringido a la Dirección de GRC.

- **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.**

Todo el equipo involucrado en la preparación y revisión de la información financiera ha contado con determinados cursos y actualizaciones de la normativa en los ejercicios pasados.

Adicionalmente de manera periódica el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera recibe formación y actualización periódica por parte del auditor en normas contables.

El personal involucrado en la revisión de la información financiera derivada de los diferentes departamentos de supervisión (estrategia, control de gestión o auditoría interna), cuenta con experiencia en la auditoría de cuentas y revisiones de la información financiera.

La formación obligatoria, que se da con carácter anual, es la de cumplimiento, ética, competencia, reglamento de conducta en mercados de valores, prevención de blanqueo de capitales, ciberseguridad, protección de datos y sostenibilidad.

En relación a las personas que componen el equipo de contabilidad, encargadas de la preparación y revisión de la información financiera en la compañía, en el presente ejercicio han recibido formación sobre:

- Aspectos técnicos relativos a normativas contables concretas que afectan a: valoración de existencias, registro de ampliaciones de capital, registro y valoración de cuentas por cobrar y otros activos y pasivos financieros, etc. Referencias de cuál es la normativa que explica cada operativa contable
- Impacto consolidado y en la memoria de determinados registros contables: Diferencias de transacciones y saldos entre empresas grupo, asociada o vinculada / Cuestiones que requieren desglose específico en memoria (garantías, límites de deuda financiera, deterioros, etc) / Determinadas explicaciones de las NECA "Normas elaboración cuentas anuales".
- Elaboración de EEFF y memorias: Trabajo sobre una plantilla automática para cada compañía. Explicación de las partes de una memoria, notas de valoración, ates y cruces de notas y cuadros.
- En relación al SCIIF y la actualización realizada este año, explicación de la tipología de los controles por naturaleza, automatismo, frecuencia / Distinción control y proceso / Qué es el diseño de un control y qué partes hay que tener claras / Importancia relativa en función de los riesgos que mitigue.
- Sesiones específicas para hacer *brainstorming* de cómo mejorar el diseño de determinados controles existentes en base a los errores contables que se hayan podido cometer.

Con relación a los consejeros de la sociedad, al incorporarse a la sociedad se encuentra implantado un protocolo de bienvenida en el que se incluye formación sobre ética, cumplimiento, buen gobierno, uso de información privilegiada y confidencial, estructura de control interno de la compañía y sus responsabilidades y obligaciones como administradores de la compañía, información que ratifican en distintos documentos que firman.

En el presente ejercicio, los consejeros de la compañía han recibido formación sobre:

- ✓ Normativa en materia de ESG.
- ✓ Prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.
- ✓ Macro, vivienda, España, situación actual y previsión.
- ✓ Buen Gobierno, en operaciones Corporativas.
- ✓ Actualizaciones normativas varias.

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1. Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- **Si el proceso existe y está documentado.**

Neinor Homes cuenta con un procedimiento para el cálculo del alcance de los procesos a incorporar en el SCIF y la identificación de ciclos de negocio relevantes.

Adicionalmente, ha definido una matriz de controles que se asocian a potenciales riesgos y procesos contables o administrativos en cada proceso que se ha incorporado al SCIF, revisándose dicha matriz anualmente. Para cada control se han establecido los responsables de ejecución y supervisión, las políticas / procedimientos asociados existentes y la evidencia de auditoría requerida.

La compañía tiene establecida una metodología en la gestión de riesgos que se replica en el proceso de diseño e implantación de cualquier estructura de control interno y cumplimiento normativo, en la que podemos destacar:

- ✓ La consideración de información interna y externa para la identificación de riesgos.
- ✓ La consideración de escalas de valoración para la evaluación de riesgos.
- ✓ Desarrollo de entrevistas y talleres de trabajo para la priorización de los riesgos.
- ✓ La consideración del impacto económico y reputacional para la categorización de riesgos.
- ✓ La consideración de la probabilidad pasada, presente y futura en el análisis de materialización de riesgos.

Todos los entornos de cumplimiento de la compañía, como es el caso del SCIF, se encuentran incorporados en un sistema integrado de control interno y gestión continuada de riesgos. Las principales características de este modelo son:

- ✓ Identificación por cada suceso de riesgo, del riesgo corporativo / estratégico asociado, los objetivos estratégicos, procedimientos, controles y evidencias asociadas e integradas en un cuadro de control que evita duplicidades entre los controles y riesgos definidos por cada entorno de cumplimiento normativo u operacional.
- ✓ Implantación de procesos y protocolos que permiten la identificación continua de los riesgos que se materializan y su consideración en el rediseño o mejora del modelo de control interno, así como la consideración de las acciones correctivas correspondientes.
- ✓ Monitorización y reporte continuo del funcionamiento del modelo y de los riesgos materializados a la Comisión de Auditoría y Control de la compañía.

Dentro del apartado E se detalla en mayor profundidad los Sistemas de Control y Gestión de Riesgos de la compañía.

De cara al proceso de identificación de riesgos de fraude o error, la compañía ha establecido una serie de procesos de revisión mediante auditorías, pruebas, controles presupuestarios y de aprobación por niveles de autorización que entendemos que mitigan en gran medida el riesgo de comisión de un error (intencionado o no) en la elaboración de los estados financieros.

- **Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.**

El proceso definido en Neinor Homes cubre la totalidad de objetivos de la información financiera:

- ✓ Existencia y ocurrencia: las transacciones, hechos y demás eventos recogidos por la información efectivamente existen y se han registrado en el momento adecuado.

- ✓ Integridad: la información refleja la totalidad de las transacciones, hechos y demás eventos en los que la entidad es parte afectada.
- ✓ Valoración: las transacciones, hechos y demás eventos se registran y valoran de conformidad con la normativa aplicable.
- ✓ Desglose, presentación y divulgación: las transacciones, hechos y demás eventos se clasifican, presentan y revelan en la información de acuerdo con la normativa aplicable.
- ✓ Derechos y obligaciones: la información refleja, a la fecha correspondiente, los derechos y obligaciones a través de los correspondientes activos y pasivos, de conformidad con la normativa aplicable.

Dichos objetivos son revisados y actualizados cuando se producen cambios significativos en la operativa de la compañía con impacto en la información financiera. En este sentido, durante el presente ejercicio, debido a la aprobación del plan estratégico, la incorporación de nuevas Joint venture y a la revisión total del SCIF, ha habido cambios significativos que han supuesto nuevos controles sobre el SCIF, así como la adaptación de otros.

- **La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.**

La identificación del perímetro de consolidación con el detalle de las participaciones societarias se realiza como mínimo con carácter anual o cuando se producen operaciones corporativas que afecten al capital social o reservas, las cuales se trasladan en el momento que suceden por parte de la Dirección Legal a la Dirección General Financiera (DGF), aportando las escrituras y documentación que soporten la operación.

Por lo tanto, es la Dirección Jurídica la que determina y actualiza en función de las distintas operaciones societarias y corporativas el organigrama societario y la participación de la matriz en cada una de sus filiales, y es la Dirección Financiera la que en base a la información / contratos recibidos y a la normativa de consolidación determina el perímetro de consolidación que posteriormente es revisado por los auditores.

De esta forma, la compañía cuenta con la situación patrimonial actualizada y desde la DGF se procede a integrar en los estados financieros las nuevas sociedades y se contabilizan dichas operaciones adecuadamente.

Dentro del perímetro de consolidación del Grupo Neinor Homes no existen estructuras societarias complejas que pudieran dar lugar a interpretaciones o juicios de valor que pudieran afectar a la comprensión de los Estados Financieros. Cualquier transacción u operación corporativa que pudiera dar lugar y que afectara al perímetro de consolidación ha sido consultada con nuestros auditores externos para su correcta contabilización en las Cuentas Anuales.

- **Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros.**

El SCIF es uno de los componentes del Sistema Integrado de Control (SIC) de Neinor Homes. En este modelo, se consideran además los siguientes riesgos:

- ✓ Principales riesgos que afectan al cumplimiento normativo, tales como, riesgos de fraude y corrupción, blanqueo de capitales, protección de datos, etc.
- ✓ Los riesgos corporativos, Para ver el detalle de los riesgos que se integran a nivel corporativo, consultar el apartado E.3.
- ✓ Los riesgos propios de la operativa o actividad de la compañía (ej.: adquisición de suelo, producto, comercial, compras, entre otros).
- ✓ Riesgos legales y fiscales que son considerados en las distintas políticas y protocolos de actuación.
- ✓ Riesgos reputacionales considerados en nuestros riesgos corporativos y en el Plan de Auditoría interna.
- ✓ Riesgos en materia de ESG, explicados en nuestra memoria de información no financiera.

- **Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.**

Como se ha comentado en el apartado F.1.1, el Consejo de Administración a través de la Comisión de Auditoría y Control (CAC) es el órgano encargado de la supervisión del SCIF, con el fin de garantizar que los principales riesgos puedan ser identificados, gestionados, valorados y comunicados adecuadamente. Para la realización de esta función, la CAC se apoya en la Dirección de GRC y Auditoría interna de la compañía que con carácter anual realiza una revisión de la eficacia y eficiencia del funcionamiento del SCIF o supervisa las modificaciones del mismo.

F.3. Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

Tal y como se indica en el artículo 14.5.iii del Reglamento del Consejo de Administración, se delega en la CAC la responsabilidad de supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera y no financiera regulada con el fin de salvaguardar su integridad. Para ello, esta Comisión se apoya en la Dirección General Financiera y en la Dirección de GRC y Auditoría Interna.

El procedimiento de revisión y autorización de la información financiera consiste inicialmente en una doble comprobación desde la Subdirección y Dirección de Contabilidad, posteriormente se realiza una revisión desde el Área de Control de Gestión de la compañía y finalmente se realiza una comprobación final desde la Dirección Financiera.

De manera mensual se trasladan los resultados financieros a la Comisión de Auditoría y Control.

De manera trimestral, previamente a la aprobación de la información financiera por parte del Consejo de Administración y su posterior publicación, la Comisión de Auditoría y Control revisa y autoriza la información financiera en reunión de la comisión, información que recibe con antelación suficiente para disponer de un margen razonable para su análisis.

La Dirección de GRC y Auditoría Interna o un experto externo revisa anualmente la eficacia y eficiencia del SCIF o realiza una revisión de las modificaciones del SCIF y reporta sus resultados a la Comisión de Auditoría y Control.

La compañía a cierre del ejercicio cuenta con 170 procedimientos / políticas y manuales en el que el incumplimiento de estos podría tener un impacto directa o indirectamente en los estados financieros. La Dirección General Financiera es responsable de 17 de dichos procedimientos que cubren las principales funciones de dicha Dirección como son la contabilidad, el sistema de control de información financiera, avales, financiación, pagos y cobros, recepción de facturas, dividendos, conciliaciones bancarias o tesorería, entre otros. Asimismo, en el ejercicio 2024, la compañía diseñó e implantó nuevos controles relacionados con la venta de operaciones singulares, la valoración y contabilidad de coberturas de los derivados, los traspasos entre existencias e inversiones inmobiliarias por cambios de uso y la revisión de los inputs relevantes de los activos inmobiliarios (p.ej.: calificación urbanística) de forma previa a la realización del proceso de valoración de los mismos.

Durante el ejercicio 2025, tras la supervisión y análisis realizado desde el área de GRC, se ha procedido a realizar desde la dirección de contabilidad una detallada revisión del sistema, que explicamos en el punto F.5.1

Adicionalmente a lo descrito anteriormente, la compañía cuenta con diferentes pruebas periódicas sobre las cuentas contables relacionadas a la detección de operaciones de conflictos de interés y partes vinculadas, una base de controles implantados con las evidencias descritas y distintos flujogramas de aprobación de gasto en cuanto a pedidos o facturaciones realizadas.

En lo que respecta al procedimiento de cierre contable, en Neinor Homes se ha establecido un calendario con los hitos y las fechas que se deben cumplir en cada cierre mensual. En este sentido, la Dirección de Contabilidad, de acuerdo a las fechas establecidas en dicho calendario y para evitar errores en la información contable, cierra los períodos contables secuencialmente por grupo de trabajo, no permitiendo el sistema de gestión que los usuarios incluidos en esos grupos de trabajo contabilicen si el período contable ha sido cerrado para ellos. Adicionalmente, cada persona responsable de la contabilización comprueba que se ha realizado correctamente el checklist de cierre.

Por otra parte, se cuenta con actividades de control individuales y específicas para la supervisión de los cálculos de las estimaciones y provisiones (ej.: provisiones por bonus y paga extra, por contingencias jurídicas, por contingencias fiscales, etc.). Esta información financiera obtenida de manera independiente por las diferentes áreas involucradas es objeto de una mayor revisión, puesto que se valida por la Dirección de Control de Gestión antes de ser trasladada a la Dirección de Contabilidad y también se efectúa una verificación analítica por parte de la Dirección de Planificación Financiera Estratégica o la Dirección de Auditoría Interna.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Neinor Homes sustenta la mayoría de sus actividades de negocio en Sistemas de Información, siendo éstos un soporte básico para la operativa interna, la gestión de los servicios y el desarrollo comercial. La información manejada por los diferentes sistemas y aplicaciones, así como la infraestructura de comunicaciones, constituyen, junto a las personas, el activo principal para el normal desarrollo de las operaciones de negocio.

Con este fin se ha desarrollado la Política de Seguridad, que está constituida por la estructura organizativa, los recursos humanos y técnicos, los procesos, planes, procedimientos y protocolos relacionados con las medidas de prevención y respuesta frente a los riesgos de seguridad de naturaleza física, lógica y el cumplimiento de la regulación normativa, aplicable y del buen gobierno corporativo.

Los requisitos y objetivos de seguridad son determinados por el Comité de Seguridad de la Información en base a los criterios derivados de las políticas de Neinor Homes y las necesidades determinadas por los responsables de los activos de información y los responsables de los procesos de negocio, siendo su alcance todas las actividades relacionadas con la seguridad física, la seguridad de la información, con especial enfoque en la seguridad lógica. Su aplicabilidad abarca la prestación de aquellas actividades y servicios que lo son directamente por la Seguridad de la propia Organización y también por terceros, siguiendo sus directrices e instrucciones y lo hace desde un enfoque avanzado, completo e integral.

El objeto de esta Política es alcanzar una protección adecuada de los activos de información de Neinor Homes, dentro del alcance definido para el Sistema de Gestión de Seguridad de la Información, preservando los siguientes principios de la seguridad:

- Confidencialidad: garantizar que la información sea accesible sólo para quien esté autorizado a tener acceso a la misma. Se establecen procedimientos relativos a:
 - o Controles de acceso físico y lógico
 - o Marcado de información
 - o Gestión de soportes y Destrucción.
- Integridad: garantizar la exactitud y completitud de la información y de los métodos de su procesamiento.
 - o Gestión de parches y vulnerabilidades en el ERP.
 - o Procedimiento de gestión de cambios (nuevos desarrollos, aplicaciones con movilidad, etc.)
 - o Seguridad en los procesos de desarrollo y soporte.
- Disponibilidad: garantizar que los usuarios autorizados tienen acceso cuando lo requieran a la información y sus activos asociados. El alcance de los procedimientos asociados a garantizar la disponibilidad incide en:
 - o Plan de Backup.
 - o Plan de contingencia.
 - o Plan de continuidad de Negocio
 - o Diversos procedimientos de Detección, Evaluación y Respuesta ante incidentes disruptivos.
- Privacidad: garantizar el tratamiento adecuado cuando se trate de datos de carácter personal.

Estos principios básicos se deben preservar y asegurar en cualquiera de las formas que adopte la información, ya sea en formato electrónico, impreso, visual o hablado, e independientemente de que sea tratada en las dependencias de Neinor Homes o fuera de ellas.

En este sentido la compañía cuenta con altos niveles de seguridad en accesos, formación continua en materia de ciberseguridad, revisiones de la información enviada, protocolos de uso de dispositivos móviles, copias de seguridad diaria de los servidores, restricción de accesos de dispositivos externos, etc.

Neinor Homes cuenta con procesos de autorización de aprobación de facturas y pagos, que se encuentran parametrizados en la herramienta informática utilizada, lo que permite identificar las personas involucradas en cada Dirección e identificar la existencia de segregación de funciones.

Con carácter anual desde auditoría interna se realiza una auditoría al área de IT y el cumplimiento del sistema de gestión de seguridad de la información.

Desde el comienzo de la actividad de Neinor Homes, todos los años la compañía se ha certificado por la ISO 27001 de Seguridad de la Información. En diciembre de 2020, ha renovado dicha certificación sin "no conformidades" y ha completado la transición a la ISO 27001:2022, certificándose en la misma nuevamente.

El certificador y evaluador ha sido la compañía BSI, que en su resumen ejecutivo indica:

"Se han identificado varios puntos fuertes en SGSI, en particular destacamos las capacidades y profesionalismo del personal responsable del sistema, evidenciado un alto nivel de competencia técnica y un sólido compromiso con la gestión del mismo."

En los últimos años uno de los principales objetivos de la compañía ha sido el incrementar las medidas de protección en cuanto a ciberseguridad, en este ejercicio, ha sido incluido como un riesgo a nivel corporativo de máxima relevancia.

En el ejercicio 2025, la compañía ha realizado la auditoría externa anual de ciberseguridad por parte de un tercero. Adicionalmente se realizan periódicamente simulaciones de ataques de phishing y da formación anual en esta materia.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Neinor Homes para sus operaciones principales cuenta con un procedimiento de selección, homologación y evaluación de proveedores / terceros (ej.: arquitectos, constructoras comercializadoras, asesores, entre otros) en el que se valora a dichas empresas externas de un modo objetivo, para seleccionar y contratar a aquellas que se consideren más idóneas para prestar sus servicios en cumplimiento con la legalidad y los procedimientos internos de la compañía (entre los que se encuentra el adecuado tratamiento de la información financiera y la no difusión de la misma sin autorización, entre otros).

Neinor Homes considera que el alcance de los procedimientos de control interno a terceros debe tener en cuenta tanto a proveedores que por su materialidad, proveedores estratégicos que por su impacto significativo en la información financiera y a nivel reputacional, proveedores que por uso de información confidencial o por la relevancia de sus servicios profesionales, como auditores externos, expertos independientes en la valoración de activos...los cuales siempre han de demostrar su experiencia, su independencia y reconocimiento en el mercado.

Los informes emitidos por experto independiente son revisados por personal de la compañía con experiencia y capacidad técnica en las materias tratadas.

Asimismo, la compañía cuenta con un Código de conducta para terceros en el que se establecen los estándares éticos que deben cumplir los colaboradores significativos que presten algún tipo de servicio a Neinor Homes. Entre estos principios se encuentra el cumplimiento de las obligaciones legales y fiscales y evitar la comisión de delitos penales, fraude o corrupción. Este Código es aceptado y firmado por todos los terceros estratégicos para la compañía con los que se trabaje.

F.4. Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

La Dirección General Financiera (DGF) de Neinor Homes establece los procesos y también las políticas y normas contables aplicables, y es asimismo responsable de la coordinación entre los distintos departamentos involucrados en la preparación de la información financiera. Por otra parte, el Área de Administración y Contabilidad, dependiente de la DGF, asume la responsabilidad de definir y resolver las dudas derivadas de la interpretación de las políticas contables.

En este sentido, Neinor Homes cuenta con un Manual de Políticas Contables elaborado internamente y contrastado por expertos independientes en materia de contabilidad que es revisado de forma periódica, en el que se definen los criterios de clasificación y valoración para la preparación de los estados financieros.

El personal involucrado en el proceso de elaboración y revisión de la información financiera se encuentra permanentemente informado de las actualizaciones contables y fiscales mediante una comunicación continua con sus asesores fiscales, su auditor externo y otras alertas y notificaciones recibidas de las principales firmas de auditoría y despachos profesionales.

La Comisión de Auditoría y Control tiene encomendada la función de supervisión y revisión de las cuentas anuales de conformidad con la normativa en vigor cumpliendo con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

En aquellas ocasiones que la aplicación de la normativa sea de cierta complejidad en su interpretación, la compañía solicita asesoramiento a su auditor externo y otros asesores u órgano regulador.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

El proceso de preparación de información financiera se encuentra definido en Neinor Homes e incorpora la descripción de las diferentes actividades que se realizan de forma estandarizada en el cierre de contabilidad y en la preparación de los estados financieros, así como los responsables asignados de su ejecución y revisión.

Asimismo, se dispone de una herramienta informática común (PRINEX), en la que se trabaja con la información financiera de todas las sociedades, lo que facilita la posterior consolidación.

Adicionalmente, se utiliza un único Plan de Cuentas, el cual se encuentra implantado para la realización y gestión de la contabilidad de todas las sociedades.

El responsable de realizar el proceso de captura y preparación de la información financiera es el director de Contabilidad, una vez que desde dicha dirección es revisada toda la información y estados financieros por los subdirectores de Contabilidad.

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría, así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo, se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

Según se ha indicado en el apartado F.1.1, para velar por el adecuado desarrollo y ejecución del SCIIF, el Consejo de Administración de Neinor Homes se apoya en la Comisión de Auditoría y Control (CAC) y ésta a su vez, delega estas funciones de monitorización en la Dirección de GRC y Auditoría Interna.

La Dirección de GRC y Auditoría Interna es, por tanto, una función objetiva e independiente del resto de áreas, ya que depende directamente de la Comisión de Auditoría y Control e indirecta pero funcionalmente del Consejero Delegado.

Entre las funciones atribuidas se encuentra la supervisión del funcionamiento del SCIIF, debiendo evaluar la efectividad del sistema de control interno y asegurar de modo razonable la eficiencia y eficacia en el uso de los recursos, la fiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de la legalidad y las políticas y procedimientos internos.

En el ejercicio pasado, adicionalmente a los testeos de determinados controles, como parte de la revisión por parte auditoría interna, se comprobó:

- La integridad y veracidad de la información reportada en el apartado F del IAGC.
- La alineación del diseño de los controles de la matriz con los riesgos que pretenden mitigar o eliminar, con el objetivo de obtener un aseguramiento razonable del cumplimiento del fin para el que se encuentran diseñados.
- La integridad de las evidencias que soportan dichos controles.

En base a estas revisiones se propusieron una serie de medidas de mejora en el modelo del SCIIF derivadas de las recomendaciones realizadas por la función de GRC, que fueron aprobadas por la Dirección General Financiera y la Comisión de Auditoría.

En este sentido, en el 2025, se ha desarrollado desde el departamento de contabilidad un plan de acción / análisis de mejora, que ha sido implementado por la dirección financiera y se encuentra en la actualidad en proceso de revisión por auditoría interna.

Las principales modificaciones han consistido en:

- El enfoque de la operativa de control, se traslada de una revisión por proceso a una revisión centrada en controles y riesgo financiero.

- La integración en el sistema, se realiza por controles a nivel del Grupo, desde las diferentes direcciones que aportan o interaccionan con contabilidad, estando limitado con anterioridad a los procesos a nivel de contabilidad.
- Se incorporan controles automáticos.
- Se han diseñado plantillas y homogeneizado la evidencia de cada control.
- Se establece una continua actualización de cada control en función de su riesgo de error.
- Para la evaluación del riesgo se introduce adicionalmente al análisis cuantitativo, un factor adicional de análisis cualitativo, basado en la dependencia de la manualidad del asiento, del requerimiento de juicio o estimación y la relación del mismo con la capacidad de realizar fraude.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

Tal y como se establece en el reglamento del Consejo de Administración, la Comisión de Auditoría y Control ejercerá las funciones de supervisión de la eficacia del control interno de la Sociedad y su grupo, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, entre otras.

Por ello, Neinor Homes efectúa un reporting trimestral a la Alta Dirección y a la Comisión de Auditoría y Control en el que la Dirección de Auditoría Interna presenta el análisis y seguimiento del sistema implantado de control interno y de gestión de riesgos, así como los principales hallazgos e ineficiencia identificadas y los planes de acción a implantar.

Por otra parte, se incluye en ese reporting el resultado de otras auditorías de cumplimiento normativo de carácter obligatorio efectuadas en colaboración con la Dirección de Cumplimiento (ej.: protección de datos, blanqueo de capitales, etc.).

También los auditores externos comunican los estados financieros semestrales y anuales, así como las debilidades detectadas durante su auditoría.

Adicionalmente, la Dirección de GRC y Auditoría Interna y el auditor externo mantienen reuniones periódicas con la CAC sin presencia de la Alta Dirección, para informar del funcionamiento de los sistemas de control.

En el ejercicio 2025, adicionalmente a su presencia en las reuniones de la comisión, se han mantenido 2 reuniones entre el auditor externo y la CAC o la Dirección de GRC sin presencia de la alta dirección. Asimismo, la función de auditoría interna ha mantenido un flujo de comunicación continua con la comisión de auditoría informando de diversos aspectos como son los requerimientos recibidos por organismos supervisores, los riesgos identificados y auditorías realizadas, análisis de la nueva normativa y la formación realizada.

Para tratar las debilidades o incumplimientos relacionados con temas éticos o de fraude se cuenta con protocolos y políticas establecidos.

Por último, se analiza y supervisa el cumplimiento en materia de conflictos de interés y partes vinculadas, así como el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta que tiene la compañía como empresa de interés público. Esta información es trasladada periódicamente a la Comisión de Auditoría y Control para su información y en su caso aprobación.

F.6. Otra información relevante

A la fecha de realización del presente informe, la sociedad se encuentra en el proceso de lanzamiento de una segunda OPA sobre los minoristas de Aedas Homes. Con independencia de que la compañía mantenga el control de Aedas Homes desde el 22 de diciembre de 2025, el resultado de esta segunda OPA marcará el porcentaje de participación definitiva que mantenga Neinor Homes y será clave para tener visibilidad sobre la conveniencia de mantener dos operativas distintas entre ambas compañías o integrar toda la gestión en una misma compañía, situación que en el corto / medio / largo plazo es la que contempla la compañía.

Hasta el momento en el que se integren las compañías, el SCIF de Neinor Homes, integrará los correspondientes controles para asegurar la bondad y fiabilidad de la información financiera originada en la filial, según la política de integración de participadas de nuestro SCIF y los departamentos de Auditoría interna y de Cumplimiento de Aedas continuaran con su operativa y planes anuales establecidos y aprobados por la comisión de Auditoría de Aedas, manteniendo una coordinación y alineamiento con la dirección de GRC y Auditoría Interna corporativa del Grupo.

En el momento, que se integren las dos compañías y en previsión del volumen de operaciones que alcancen ambas

compañías integradas en una sola compañía, se analizará los recursos y capacidades que parten de ambas compañías, para dimensionar toda la función de aseguramiento del Grupo.

F.7. Informe del auditor externo

Informe de: Deloitte Auditores S.L, ver anexo I.

F.7.1. Si la información del SCIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La Dirección del Grupo, de cara a dar la mayor transparencia posible en cuanto a la elaboración de sus estados financieros a todos los grupos de interés, ha decidido someter a revisión por parte del auditor externo la información relativa al SCIF, incluida en este apartado F del Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2025 elaborada por la Dirección del Grupo. Adjuntamos anexo al presente Informe Anual de Gobierno Corporativo el Informe del auditor referido a la información relativa al sistema de control interno sobre la información financiera (SCIF) de Neinor Homes S.A. correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Desde el año 2016 la estrategia del auditor externo para enfocar la auditoría está basada en confianza en controles, por lo que se recaba información dirigida a conocer cómo la entidad está cubriendo los riesgos de errores para cada uno de los ciclos de negocio significativos (ej.: compras, ocurrencia de ingresos por ventas estándar, valoración de existencias.).

G GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

☒ Cumple☐ Explique

2. Que cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

☐ Cumple☐ Cumple parcialmente☐ Explique☒ No aplicable

3. Que, durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.

b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

☒ Cumple☐ Cumple parcialmente☐ Explique

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición. Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías)

que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

☒ **Cumple**☐ **Cumple parcialmente**☐ **Explique**

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

☒ **Cumple**☐ **Cumple parcialmente**☐ **Explique**

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

a) Informe sobre la independencia del auditor.

b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.

c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

☒ **Cumple**☐ **Cumple parcialmente**☐ **Explique**

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

☒ **Cumple**☐ **Explique**

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elabore de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de las propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

☒ **Cumple**☐ **Cumple parcialmente**☐ **Explique**

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

☒ Cumple

☐ Cumple parcialmente

☐ Explique

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

☒ Cumple

☐ Cumple parcialmente

☐ Explique

☐ No aplicable

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

☐ Cumple

☐ Cumple parcialmente

☐ Explique

☒ No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

☒ Cumple

☐ Cumple parcialmente

☐ Explique

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

☒ Cumple☐ Explique

14. Que el consejo de administración apruebe una política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración; y
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Que el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

☒ Cumple☐ Cumple parcialmente☐ Explique

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

☐ Cumple☒ Cumple parcialmente☒ Explique

En el ejercicio finalizado el número de consejeras no alcanza el 40% del total de los miembros del consejo de administración y, dado que no se ha producido ninguna baja en el Consejo, la compañía no ha tenido la oportunidad de incorporar a una consejera al mismo. El número y diversidad (a excepción del género) de los miembros del consejo se considera apropiado tal y como se ha puesto de manifiesto en las diferentes evaluaciones del funcionamiento del Consejo y sus comisiones que se han realizado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones asistidas tanto por expertos externos de reconocido prestigio, como internamente por el área de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento.

La Compañía de cara a nuevas incorporaciones en su Consejo, favorecerá la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos de sus consejeros y velará porque no existan sesgos implícitos que puedan conllevar algún tipo de discriminación, sobre todo que dificulten la selección de consejeras.

De cara a futuros nombramientos, siempre se deberán considerar perfiles femeninos y a igualdad de cualidades, deberán ser seleccionados.

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

☐ Cumple☒ Explique

En la consideración como criterio de atenuación que hay únicamente tres participaciones consideradas significativas, la gran similitud que existe entre el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos (50%) y la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital. (47,44%) y que esto se ha producido por la ampliación de capital de la compañía a la que no ha acudido uno de los accionistas significativos, consideramos que existe un equilibrio razonable entre la representación de los accionistas significativos en el consejo y su porcentaje de participación en la compañía..

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

☒ Cumple☐ Explique

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan se traten o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

☒ Cumple☐ Cumple parcialmente☐ Explique

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

☐ Cumple☐ Cumple parcialmente☐ Explique☒ No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

☒ Cumple☐ Cumple parcialmente☐ Explique☐ No aplicable

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

☒ Cumple☐ Explique

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

☒ Cumple☐ Cumple parcialmente☐ Explique

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

☒ Cumple☐ Cumple parcialmente☐ Explique☐ No aplicable

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.

Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo

de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

☐ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

☒ Cumple ☐ Explique

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.

d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.

e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que éstas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

☐ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

☐ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, el grupo -incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputaciones o relacionados con la corrupción revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial transcendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
- d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

☒ Cumple

☐ Cumple parcialmente

☐ Explique

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.
- c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- e) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

☐ Cumple☐ Explique☒ No aplicable

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

☒ Cumple☐ Cumple parcialmente☐ Explique

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

☒ Cumple☐ Cumple parcialmente☐ Explique

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

☒ Cumple☐ Cumple parcialmente☐ Explique

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rindan cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de autoorganización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

- a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores
- b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- e) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

- a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales.

- b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.
- c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.
- d) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- e) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

☒ Cumple ☐ Explique

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable

59. Que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ("malus") basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

☐ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐ No aplicable

El Management Incentive Plan 2023-2025 (MIP 2023-2025) que fue aprobado por el Consejo, con el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en su sesión celebrada por escrito y sin sesión el 30 de marzo de 2023 únicamente contempla el pago del incentivo devengado en dinero en efectivo.

Adicionalmente, un importe significativo de la remuneración del Consejero ejecutivo, derivada del anterior Plan de incentivos (LTIP 2020-2022) que se ha terminado de materializar en el ejercicio 2025 está vinculado a la entrega de acciones.

62. Que, una vez atribuidas las acciones, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercitarlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

☐ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐ No aplicable

El Plan de Incentivos a Largo Plazo 2020-2022, ya vencido, del que se deriva la remuneración en acciones del Consejero Ejecutivo y de otros miembros del equipo directivo, establece un período de devengo del incentivo de tres años (2020 – 2022). Una vez finalizado el período, el importe devengado, en su caso, es pagadero de forma diferida como sigue: el 50% en el año siguiente a la finalización del período de devengo, el 25% en el segundo año siguiente a la finalización del período de devengo y el 25% restante en el tercer año siguiente a la finalización del período de devengo. Una vez cobradas las acciones, los consejeros ejecutivos tienen la obligación de mantenimiento de las acciones recibidas durante el plazo de un año desde su entrega.

En el nuevo Plan de incentivos, Management Incentive Plan 2023-2025 (MIP 2023-2025), cuyos beneficiarios son el Consejero Ejecutivo y otros miembros del equipo directivo, se contempla un pago en efectivo (no en acciones, opciones o instrumentos financieros) de los incentivos alcanzados, una vez se hayan aprobado las cuentas de la sociedad en la Junta General de Accionistas, es decir el diferimiento comprendería un trimestre.

- 63.** Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable

- 64.** Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios o condiciones establecidos para su percepción.

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

☒ Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable

H**OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010.

H.1

Neinor Homes es plenamente consciente de su trascendencia como realidad empresarial, institucional y social, como compañía de referencia en la promoción residencial en España, por ello, no puede ser ni quiere ser, ajena a conducir todas sus operaciones con la máxima diligencia en materia de Buen Gobierno, ética y transparencia.

A continuación, se detalla aquella información que consideramos es necesario incluir para un mejor conocimiento de la compañía en materia de Gobierno Corporativo y los esfuerzos que ha realizado la compañía para avanzar en este sentido.

Neinor Homes tiene como principal Código, su Código de Conducta que recoge los fundamentos y criterios principales de obligado cumplimiento que regulan el comportamiento de todos los empleados de Neinor Homes. Este código es trasladado, aceptado y acatado por todos los empleados periódicamente.

Neinor Homes en consonancia con el párrafo anterior tiene establecidos sus normas de Gobierno Corporativo en sus Estatutos Sociales, en los Reglamentos del Consejo de Administración y de la Junta General de Accionistas, en los Reglamentos de todas las Comisiones del Consejo y en el Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores, todos ellos aprobados por el Consejo de Administración y aplicables desde el primer día de admisión a negociación oficial de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores españolas.

En este sentido, Neinor Homes ha elaborado una serie de políticas y reglamentos de obligado cumplimiento que son monitorizados por el sistema integrado de control, con el fin de apoyar y dar soporte en materia de Gobierno Corporativo a los reglamentos de sus Órganos de Gobierno, todos ellos se encuentran disponibles en la web corporativa, dentro del apartado <https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/>:

- Código de Conducta de Terceros.
- Política de conflictos de interés y partes vinculadas.
- Código de Buenas Prácticas de Intermediación Inmobiliaria.
- Modelo de prevención de la responsabilidad penal corporativa.
- Política de selección de consejeros.
- Política Fiscal y Buenas Prácticas tributarias.
- Reglamento de la Unidad de Cumplimiento.
- Manual de la Función de Auditoría Interna.
- Política de prestación de servicios distintos de auditoría por el auditor.
- Política de empleo para antiguos auditores.
- Normas de funcionamiento del Foro Electrónico de Accionistas.
- Política Corporativa de Gestión de Riesgos.
- Política de Diversidad y no discriminación.
- Política de Gobierno Corporativo.
- Política de Sostenibilidad.

- Política general de comunicación económico-financiera y corporativa
- Manual interno de comunicación de información privilegiada y otra información relevante.
- Política de Remuneración de los miembros del Consejo de Administración.
- Política de medioambiente, calidad e innovación.
- Política de Autocartera.
- Reglamento interno de conducta en los mercados de valores.
- Política anticorrupción, fraude y soborno.
- Política de seguridad y salud.
- Política de inversiones y de financiación sostenible.
- Marco de financiación sostenible.
- Procedimiento de gestión del canal ético.
- Política de derechos humanos.

Por otra parte, consideramos que debemos destacar que desde el primer día de constitución de la sociedad, el Consejo de Administración de la misma ha realizado una profunda reflexión sobre las relaciones que la compañía debe mantener con todos sus Grupos de Interés, como líderes de la transformación del sector que queremos llevar a cabo, y más allá de sus accionistas y la comunidad financiera, se han emprendido muchas acciones y actuaciones que queremos puedan reflejarse en nuestra manera de hacer las cosas y ser beneficioso para nuestro equipo humano, nuestros proveedores, clientes, el medio ambiente, organismos reguladores, medios de comunicación y sociedad en general, entre otros..., algunas de las cuales son:

1. **Modelo Continuo de Control Interno y Gestión de Riesgos.** De manera recurrente la certificación de calidad (ISO 9001), considera la gestión de riesgos y otras áreas de aseguramiento en la compañía como una de las fortalezas más significativas.
2. **Modelo de Mejora Continua en Gobierno Corporativo:** Consiste fundamentalmente en dos actuaciones:
 - La compañía ha creado una estructura de seguimiento y monitorización continua para los objetivos de mejora continua de los proyectos no financieros en los que se encuentra, relativos a materias de medio ambiente, calidad, innovación, etc.
 - La compañía ha implantado un Modelo de gestión continua de Buen Gobierno que monitoriza las actividades que en materia de Buen Gobierno la compañía tiene que llevar a cabo durante el año, para ello ha realizado un profundo análisis de la regulación nacional e internacional, recomienda las actividades obligatorias que tiene que cumplir la agenda de cada Consejo y Comisión y por último, realiza de manera anual un diagnóstico del grado de seguimiento de las recomendaciones del CUBG, de la LSC, de la Nueva Ley de auditoría, Guías de la CNMV y de las mejores prácticas internacionales (King IV, Federal Sentencing Guidelines, etc.).
3. **Creación del Libro Blanco.** Neinor Homes ha creado el primer Libro Blanco del sector residencial, un manual de diseño y construcción con el objetivo de estandarizar los parámetros de calidad, sostenibilidad y diseño que definen todas las promociones inmobiliarias. De esta forma, todos los procesos que resultan necesarios durante todo el ciclo de vida de los productos de Neinor Homes están sistematizados y detallados para que los arquitectos y constructores los sigan, con los altos estándares definidos por la compañía.
4. **Pioneros en cumplimiento Medioambiental.** Somos el primer promotor residencial de España que desde hace tres años ha publicado nuestro alineamiento con la Taxonomía Europea y que lleva años midiendo sus emisiones (huella de carbono) en los tres alcances, aspectos ambos que ha obtenido cumplir con su compromiso de mejorar anualmente sus resultados.
5. **Certificación del sistema de gestión integrado de Neinor Homes.** La compañía cuenta con las siguientes certificaciones: Gestión de la Calidad (ISO 9001), Gestión Medioambiental (ISO 14001), Gestión de la I+D+I (UNE 166002) y Gestión de Seguridad de la Información (ISO 27001:2022), todas ellas concedidas ya en ejercicios pasados y que han sido renovadas en el presente ejercicio. De este modo, es la primera promotora inmobiliaria del nuevo ciclo en obtener estas cuatro certificaciones.
6. **Elaboración de la Memoria de Sostenibilidad (Estado de Información No Financiera) basada en el estándar GRI-Standards,** haciendo visibles y públicos los esfuerzos y recursos que la empresa emplea en responsabilidad social. Incluye el análisis de materialidad el cual es muy valioso desde el punto de vista estratégico ya que pone el foco en aquellos asuntos de naturaleza social, medioambiental y económica que son relevantes para el negocio de la compañía e influyen a la hora de crear valor para sus grupos de interés.
7. **Capturar la inmensa oportunidad que supone la transformación y consolidación del sector inmobiliario para generar valor sostenible para todas las partes interesadas.** La compañía aprobó en el ejercicio 2021 su Plan Estratégico de Sostenibilidad 2022-2025, enfocado en la creación de valor para el entorno, la sociedad y las personas. El Plan se articula en torno a los tres pilares estratégicos de la compañía (Ambiental, Social y Gobierno), está conformado por 16 áreas de actuación, 30 objetivos y 95 líneas de acción y tiene como principal objetivo obtener márgenes y retornos acordes al riesgo del negocio promotor, construyendo casas pensando en las personas, estableciendo relaciones estables con nuestros proveedores e incrementando el valor de nuestros empleados.

En el ejercicio 2025, dado que el Plan ha concluido a 31 de diciembre de 2025, de las 66 líneas de acción, 55 se

encuentran cumplidas o en proceso de cumplirse, lo que supone un 83% de grado de cumplimiento. Todas las actuaciones se encuentran detalladas en la memoria de información no financiera de 2025.

Por último queremos trasladar que Neinor Homes quiere mostrar su total compromiso con la sostenibilidad y el impacto que deja en nuestra sociedad. Por ello, y a pesar de no haber sido sujeto obligado a la Ley en los pasados años en materia de información no financiera y diversidad, aprobada el 13 de diciembre de 2018, Neinor Homes ha venido cumpliendo en su totalidad con la misma y publica su Estado de Información NO Financiera o Memoria de Sostenibilidad cumpliendo con todos los requisitos de información y esta misma, es revisada con un informe de verificación en cuanto a su integridad y veracidad por un tercero independiente.

H.2

Neinor Homes se encuentra adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias desde que fue aprobado por su Consejo del 26 de julio de 2017, promovido por el Foro de Grandes Empresas y la Agencia Tributaria Española y cumple las disposiciones contenidas en el mismo.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 25 de febrero de 2026.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

☐ Sí ☒ No

Nombre o denominación social del consejero que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos

Observaciones

ANEXO 1 Informe de verificación del SCIIF

Neinor Homes, S.A.

Informe del Auditor referido a la
“Información relativa al sistema
de control interno sobre la
información financiera (SCIIF)” de
Neinor Homes, S.A. correspondiente
al ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2025

INFORME DE AUDITOR REFERIDO A LA “INFORMACIÓN RELATIVA AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)” DE NEINOR HOMES, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A. (en adelante, la Entidad) y con nuestra carta propuesta de fecha 5 de diciembre de 2025, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la “Información relativa al SCIIF” incluida dentro del apartado F) del Informe Anual del Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto de Neinor Homes, S.A., correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, en el que se resumen los procedimientos de control interno de la Entidad en relación a la información financiera anual.

Los Administradores son responsables de adoptar las medidas oportunas para garantizar razonablemente la implantación, mantenimiento y supervisión de un adecuado sistema de control interno, así como del desarrollo de mejoras de dicho sistema y de la preparación y establecimiento del contenido de la Información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F) del Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) adjunto.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por la Entidad en relación a la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales consolidadas y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes (el Grupo) ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del Grupo. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la *Guía de Actuación sobre el Informe del Auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas*, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual del Grupo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 que se describe en la información relativa al SCIIF incluida dentro del apartado F) del Informe Anual de Gobierno

Corporativo (IAGC) adjunto. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación a la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la información preparada por la Entidad en relación con el SCIIF – información de desglose incluida en el Informe de Gestión – y evaluación de si dicha información aborda la totalidad de la información requerida que seguirá el contenido mínimo descrito en el apartado F, relativo a la descripción del SCIIF, del modelo de Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) según se establece en la Circular 5/2013 de 12 de junio de 2013 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), y modificaciones posteriores, siendo la más reciente la Circular 3/2021, de 28 de septiembre de la CNMV (en adelante, las Circulares de la CNMV).
2. Preguntas al personal encargado de la elaboración de la información detallada en el punto 1 anterior con el fin de: (i) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (ii) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en el Grupo.
3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la información detallada en el punto 1 anterior, y que comprenderá, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación incluye informes preparados por la función de auditoría interna, alta dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte al comité de auditoría.
4. Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIIF del Grupo obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales consolidadas.
5. Lectura de actas de reuniones del consejo de administración, comité de auditoría y otras comisiones del Grupo a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados en relación al SCIIF y la información detallada en el punto 1 anterior.
6. Obtención de la carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado adecuadamente firmada por los responsables de la preparación y formulación de la información detallada en el punto 1 anterior.

Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la información relativa al SCIIF de Neinor Homes, S.A. y sociedades dependientes no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el marco de los requerimientos establecidos por el artículo 540 del texto refundido la Ley de Sociedades de Capital y por las Circulares de la CNMV a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

DELOITTE AUDITORES, S.L.

Alicia Izaga Goicoechea

25 de febrero de 2026



HPDNQ93178

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2025]

CIF: [A95786562]

Denominación Social:

[**NEINOR HOMES, S.A.**]

Domicilio social:

[C/ERCILLA, 24 (BILBAO) VIZCAYA]

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el capital social y los derechos de voto atribuidos, incluidos, en su caso, los correspondientes a las acciones con voto por lealtad, a la fecha de cierre del ejercicio:

Indique si los estatutos de la sociedad contienen la previsión de voto doble por lealtad:

☐ Sí
☒ No

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
30/10/2025	508.154.231,74	98.862.691	98.862.691

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

☐ Sí
☒ No

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, incluidos los consejeros que tengan una participación significativa:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
STONESHIELD HOLDING S.A.R.L.	0,00	18,63	0,00	0,00	18,63
ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, SLP	28,81	0,00	0,00	0,00	28,81
WELWEL INVESTMENTS LTD.	0,00	10,27	0,00	0,00	10,27

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
STONESHIELD HOLDING S.A.R.L.	STONESHIELD SOUTHERN REAL ESTATE HOLDING II S.À.R.L.	25,00	0,00	25,00

A.3. Detalle, cualquiera que sea el porcentaje, la participación al cierre del ejercicio de los miembros del consejo de administración que sean titulares de derechos de voto atribuidos a acciones de la sociedad o a través de instrumentos financieros, excluidos los consejeros que se hayan identificado en el apartado A.2, anterior:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad	
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	0,00	0,02	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00
DON BORJA GARCÍA EGOTXEAGA VERGARA	0,10	0,00	0,00	0,00	0,10	0,00	0,00
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DON ANDREAS SEGAL	0,02	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00
% total de derechos de voto titularidad de miembros del consejo de administración							0,15

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	ALPHA CAPITAL FLM 1 SL	0,03	0,00	0,03	0,00

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	ALTA BUSINESS SERVEIS S.L	0,00	0,00	0,00	0,00

Detalle el porcentaje total de derechos de voto representados en el consejo:

% total de derechos de voto representados en el consejo de administración	0,15

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

[] Sí
[√] No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

[] Sí
[√] No

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

[] Sí
[√] No

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
232.450		0,24

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	41,91

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

[] Sí
[√] No

B. JUNTA GENERAL

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

Fecha junta general	Datos de asistencia				Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia Voto electrónico	Otros	
17/04/2024	0,63	69,49	0,00	0,00	70,12
De los que Capital flotante	0,15	14,80	0,00	0,00	14,95
18/12/2024	0,39	86,55	0,00	0,00	86,94
De los que Capital flotante	0,07	17,13	0,00	0,00	17,20
31/03/2025	0,83	80,90	0,00	0,00	81,73

	Datos de asistencia				
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
De los que Capital flotante	0,24	23,40	0,00	0,00	23,64
21/10/2025	0,64	75,46	0,00	0,00	76,10
De los que Capital flotante	0,15	17,86	0,00	0,00	18,01

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

[] Sí
[√] No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

[] Sí
[√] No

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	9

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA		Dominical	CONSEJERO	14/05/2015	20/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ		Independiente	PRESIDENTE	08/03/2017	20/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON BORJA GARCÍA EGOTXEAGA VERGARA		Ejecutivo	CONSEJERO DELEGADO	08/04/2019	20/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN		Independiente	CONSEJERO	08/03/2017	20/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ALFONSO RODÉS VILÀ		Independiente	CONSEJERO	08/03/2017	20/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON AREF H. LAHHAM		Dominical	CONSEJERO	12/12/2019	20/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ANDREAS SEGAL		Independiente	CONSEJERO	27/02/2019	31/03/2025	ACUERDO JUNTA

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
						GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN JOSÉ PEPA		Dominical	CONSEJERO	13/04/2022	31/03/2025	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON VAN J STULTS		Dominical	CONSEJERO	22/10/2019	20/04/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	9

Indique los ceses que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si el cese se ha producido antes del fin del mandato
Sin datos					

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON BORJA GARCÍA EGOTXEAGA VERGARA	Consejero Delegado	Borja posee una amplia experiencia en el campo de la promoción residencial, la gestión de proyectos en el sector inmobiliario e industrial y la planificación estratégica empresarial. En junio de 2016 se incorporó a Neinor Homes como Director Técnico de la zona Norte, procedente de la empresa promotora Construcciones Gerrikabeitia donde desempeñó labores de dirección técnica y de construcción de las promociones del grupo, gestión urbanística, adquisición y venta de terrenos y planificación y supervisión general de negocio. Anteriormente, durante su primera etapa profesional estuvo vinculado al mundo industrial en la sociedad Befesa Zinc del Grupo Abengoa, donde lideró la mejora continua de procesos y la situación medioambiental de la compañía como Director Técnico y de Producción Adjunto, siendo también responsable de relaciones exteriores, de diversos sistemas de gestión y del benchmarking con

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
		otras fábricas del grupo distribuidas por Europa. También fue miembro del consejo de administración de las sociedades de Abengoa, Sondika Zinc y Zindes y colaborador de Aclima y Eurometaux con sede en Bruselas. Tras graduarse en un High School en EEUU, Borja cursó la carrera de Ingeniero Industrial en la Escuela Superior de Ingenieros Industriales de Bilbao y posee un máster en Dirección de Empresas INSIDE por la Universidad de Deusto.

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	11,11

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	STONESHIELD SOUTHERN REAL ESTATE HOLDING II S.À.R.L.	Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola es socio fundador de Stoneshield Capital. Anteriormente, fue director en Lone Star, donde participó en operaciones de inversión del fondo en Europa. Desde 2013 fue responsable del análisis, estructuración y supervisión de varias inversiones en deuda y equity. Antes de incorporarse a Lone Star, trabajó 5 años como Director Asociado en UBS Investment Banking y en UBS Credit Structuring Desk en Londres. Durante su experiencia en UBS, asesoró en operaciones de fusión y adquisición, captación de capital y financiación estructurada para bancos y fondos de inversión libre. El Sr. Morenés es licenciado en Ciencias Políticas y Económicas por la Universidad de Georgetown.
DON AREF H. LAHHAM	PYXIS V LUX S.À R.L.	Aref H. Lahham es Consejero Delegado y Socio Fundador de Orion Capital Managers y es miembro del Comité de Inversión de la Firma. Con base en las oficinas de Orion en Londres, ocupa el puesto de Director de Inversiones de Orion, estableciendo la estrategia y liderando el equipo de adquisiciones y las actividades de inversión de Orion, así como dirigiendo las actividades de gestión de activos en un número significativo de inversiones de Orion. El Sr. Lahham tiene 38 años de experiencia en inversión y promoción inmobiliaria en Estados Unidos y Europa. Antes de fundar Orion en 1999, fue Director Gerente de LaSalle Partners (ahora "JLL"), a la que se unió en 1992 y dirigió sus operaciones y actividades de inversión en Francia. Antes de trabajar para LaSalle Partners, el Sr. Lahham fue Director de Proyectos en SEGECE (filial del grupo BNP), un promotor francés de centros comerciales con

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
		sede en París. Anteriormente, el Sr. Lahham fue Director de Proyectos Internacionales e Ingeniero de Diseño en Nueva York en la consultora de ingeniería estructural Leslie E. Robertson Associates. Anteriormente, también fue miembro del Consejo de Administración y del Comité Estratégico de la compañía inmobiliaria cotizada en Francia, Soci�� Fonci��re Lyonnaise. El Sr. Lahham tiene una licenciatura en Ingeniería Civil de la Universidad de Purdue, un Máster en Ingeniería Civil de la Universidad de Cornell donde formó parte del Consejo de la Escuela de Ingeniería y un MBA de INSEAD.
DON JUAN JOSÉ PEPA	STONESHIELD SOUTHERN REAL ESTATE HOLDING II S.��R.L.	Juan Pepa es uno de los dos socios fundadores de Stoneshield Investment Funds y actualmente es codirector de la firma. Previamente, trabajó en Lone Star Funds (desde 2008 hasta 2017) donde fue nombrado socio y responsable de la adquisición, suscripción y estructuración de activos inmobiliarios; así como de la supervisión continua de más de 10 mil millones de euros en inversiones en activos inmobiliarios y deuda en toda Europa. Durante este tiempo, Juan participó en múltiples inversiones en diversas clases de activos como oficinas, comercios, hoteles o activos residenciales e industriales ubicados en varios países como España, Alemania, Reino Unido, Países Bajos, Francia, Bélgica y Suiza. Asimismo, durante sus últimos años en Lone Star, dirigió las inversiones de la firma en España y Portugal. Antes de formar parte de Lone Star, Juan trabajó en el equipo global de situaciones especiales de Citigroup. Juan se gradu�� en la Universidad de San Andrés (Buenos Aires) y cuenta con un MBA del Babson College de Massachusetts.
DON VAN J STULTS	PYXIS V LUX S.�� R.L.	Van J. Stults es Director General y Socio Fundador de Orion Capital Managers y es miembro del Comité de Inversiones de la Firma. El Sr. Stults tiene 46 años de experiencia en la gestión de inversiones inmobiliarias. Antes de fundar Orion en 1999, el Sr. Stults era miembro del Consejo de Administración de LaSalle Partners (ahora "JLL"), Director General, miembro del Comité Operativo y director de las actividades de inversión en Europa. El Sr. Stults se unió a LaSalle Partners en 1984. Antes de LaSalle Partners, fue Tesorero Adjunto de Lane Industries, un conglomerado privado de propiedad familiar de Estados Unidos, y antes de Lane Industries, fue Oficial de Banca Comercial en el First National Bank de Chicago.

Número total de consejeros dominicales	4
% sobre el total del consejo	44,44

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	El Sr. Martí Fluxá es Presidente de la Asociación Española de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI), de la Asociación Española de Tecnologías de Defensa, Seguridad, Aeronáutica y Espacio (TEDAE), Miembro del Consejo de Administración de Liteyca y Miembro del Consejo Asesor de Accuracy Fue Secretario de Estado de Seguridad del Gobierno de España de 1996 a 2000. Como miembro de la Carrera Diplomática Española, desempeñó diversos cargos en el extranjero y, finalmente, el de Jefe de Protocolo y Actividades de la Casa de Su Majestad El Rey. En el sector privado ha sido, entre otros puestos, Presidente de Industria de Turbo Propulsores, S.A. (ITP), Presidente de Marco Polo Investments, Miembro del Consejo de Administración del Grupo Tomás Pascual, Miembro del Consejo Asesor del banco de inversión Arcano Capital, Miembro del Consejo de Administración de Ibersecurities, Miembro del Consejo de Administración de la empresa tecnológica IKUSI y Miembro de la Comisión Ejecutiva y Presidente de la Comisión de Remuneraciones de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra. También ha sido Miembro del Consejo Rector y Secretario de la Fundación Pro Real Academia Española, Miembro del Patronato de la Fundación Amigos del Museo del Prado y Presidente del Real Patronato del Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía En la actualidad es Presidente de la Fundación Ankaria, miembro del Patronato de la Fundación Juan March, miembro del Patronato de la Fundación Ramón Gaya, miembro del Patronato de la Fundación Colección ABC y miembro del Patronato de la Fundación Amigos del Museo Ruso. El Sr. Martí Fluxá es Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid, estudió y ejerció la carrera diplomática y es miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	La señora Birulés es Vicepresidenta, Consejera Independiente, Presidenta de la Comisión de Auditoría y Miembro de las Comisiones Ejecutiva y de Inversiones del Grupo Pelayo, Mutua de Seguros y Reaseguros a Prima Fija. Asimismo, es Consejera Independiente, Presidenta de la Comisión de Retribuciones y Nombramientos y miembro de la de Auditoría y Riesgos de Banco Mediolanum, y Presidenta, Consejera Independiente, Presidenta de la Comisión de Auditoría y miembro de la de Retribuciones y Nombramientos de Enerside Energy. Asimismo, tanto en Banco Mediolanum como en Neinor Homes, ha sido Presidenta del Comité de Auditoría, dejando la Presidencia en ambos casos por expiración de su mandato. Es miembro de varios consejos asesores empresariales. Fue Ministra de Ciencia y Tecnología del Gobierno de España, Secretaria General del Banco Sabadell y Vicepresidenta de Renta Corporación. Doctora en Ciencias Económicas, comenzó su carrera profesional en el Departamento de Industria y Energía de la Generalitat de Cataluña y fue Directora General del Centro de Información y Desarrollo Empresarial (CIDEM), así como presidenta del Consorcio de Promoción Comercial de Cataluña (COPCA). Fue Consejera Delegada de Retevisión (ahora propiedad de los grupos Cellnex y Vodafone), desde donde dirigió el proceso de expansión del operador de telecomunicaciones y sus filiales (ahora propiedad de Orange). Ha sido Consejera en empresas de diversos sectores y geografías. Es miembro del Círculo de Empresarios y del Círculo de Economía. Está fuertemente ligada a escuelas de negocios líderes; IESE donde preside Finaves, el centro internacional para el fomento de iniciativas a través de capital semilla, y ESADE, donde es miembro del Consejo Asesor Profesional.
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	El Sr. Rodés es Presidente de Havas Group Media, Presidente de Havas Group Spain y Consejero de Havas S.A., empresa multinacional de medios de comunicación que forma parte del Grupo

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES	
Nombre o denominación social del consejero	Perfil
	Vivendi y tiene más de 4 000 millones de euros de capitalización bursátil. Anteriormente, el Sr. Rodés fue Consejero Delegado de Media Planning Group ("MPG"). MPG era una empresa controlada por la familia Rodés que se fusionó con Havas en 2001. El Sr. Rodés se incorporó a MPG en 1996 como Director de Desarrollo Corporativo, desde donde lideró la expansión del grupo en Latinoamérica, Norteamérica y Asia. Anteriormente desarrolló su carrera profesional en banca privada. El Sr. Rodés es Consejero de Havas S.A. desde el 19 de junio de 2012. Adicionalmente, participa en otros consejos de administración de vehículos de inversión controlados por la familia Rodés.
DON ANDREAS SEGAL	El Sr. Segal tiene una experiencia de más de 23 años en el sector de Real Estate. Actualmente es Consejero de Kojamo plc, Helsinki, la mayor empresa privada de inversión inmobiliaria residencial de Finlandia. Fue miembro del consejo de administración de varias empresas cotizadas en este sector, Buwog Group, Bonova S.A., Deutsche Wohnen y GSW Immobilien, entre otras. El Sr. Segal es licenciado en Economía por la universidad de Berlin FU (Alemania) y es también licenciado en Derecho. Asimismo, tiene un Programa de Alta Dirección en Harvard Business School (Boston, EEUU).

Número total de consejeros independientes	4
% sobre el total del consejo	44,44

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
Sin datos		

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS			
Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:			
Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			

Número total de otros consejeros externos	N.A.
% sobre el total del consejo	N.A.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales					0,00	0,00	0,00	0,00
Independientes	1	1	1	1	25,00	25,00	25,00	25,00
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1	1	1	1	11,11	11,11	11,11	11,11

C.1.11 Detalle los cargos de consejero, administrador o director, o representante de los mismos, que desempeñen los consejeros o representantes de consejeros miembros del consejo de administración de la sociedad en otras entidades, se traten o no de sociedades cotizadas:

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Fundación Ankaria	PRESIDENTE
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Fundación Juan March	OTROS
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Accuracy	OTROS
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Liteyca	CONSEJERO
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Asociación Española de empresas tecnológicas de Defensa, Seguridad y Espacio (TEDAE)	PRESIDENTE
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Asociación de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI)	PRESIDENTE
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	Enerside Energy	PRESIDENTE
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	Banco Mediolanum	CONSEJERO
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	Finaves V apoyo start-ups alumni S.L.	PRESIDENTE

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	Pelayo Mutua de seguros y Reaseguros a prima fija	VICEPRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Cake Media Ltd. (UK)	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media SRL (Italie)	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Arena Media, SA (Costa Rica)	OTROS
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Fusión de Producción Digital SA (Costa Rica)	OTROS
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Costa Rica SA	OTROS
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media Group USA	OTROS
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media South Africa (Pty) Ltd (Sudáfrica)	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	In-Store Media Mexico S.A. de C.V.	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Metrópolis	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Promótica de Costa Rica, SA	OTROS
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media Middle East FZ LLC (Dubai)	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media Peru SAC	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Arena Media Peru SAC	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas+ SAC Peru	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Management Portugal, Unipessoal Lda	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Media Planning International Corporation (USA)	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Gestora de Viviendas, S.A.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	In-Store Media Group S.A.	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Media Group Spain SAU	PRESIDENTE
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Mesigual 2020 S.L.	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Acacia ISP, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Inversiones y Servicios Publicitarios, S.L.	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Cala Thunder S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Havas Management España SL	CONSEJERO
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	Arena Media SRL (Italie)	PRESIDENTE
DON ANDREAS SEGAL	Kojamo Oyj	CONSEJERO

Indique, en su caso, las demás actividades retribuidas de los consejeros o representantes de los consejeros, cualquiera que sea su naturaleza, distinta de las señaladas en el cuadro anterior.

Identificación del consejero o representante	Demás actividades retribuidas
Sin datos	

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

[☒] Sí
[☐] No

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	3.528
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos consolidados(miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos no consolidados(miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros antiguos por sistemas de ahorro a largo plazo (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
DON ALVARO CONDE HERRANZ	Director de GRC, Auditoría Interna y Sostenibilidad
DON JOAQUIN JOVEN	Director Corporativo
DON DAVID HERNANDEZ	Director Jurídico
DON ANA TERESA LARREA	Directora de Back Office
DON SILVIA ALVAREZ	Directora de Marketing
DON FERNANDO HERNANZ	Director General de Operaciones
DON MARIO FRANCISCO LAPIEDRA VIVANCO	Director General Inmobiliario
DON GABRIEL SANCHEZ CASSINELLO	Director General de Negocio
DON JORDI ARGEMI GARCIA	Consejero Delegado Adjunto y Director General Financiero
DON AIALA ZUBIAUR	Directora de Estrategia
DON JOSE CRAVO	Director de Mercado de capitales y Relación con inversores
DON JORGE PEPA	Director General de Desarrollo

Número de mujeres en la alta dirección	3
Porcentaje sobre el total de miembros de la alta dirección	25,00

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	11.779

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

[] Sí
[√] No

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

[] Sí
[√] No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

[] Sí
[√] No

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	14
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de Comisión de Auditoría y Control	6
Número de reuniones de Comisión de Inversiones Inmobiliarias	5
Número de reuniones de Comisión de Nombramiento y Retribuciones	7

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	14
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	96,83

Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	14
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

☐ Sí
☒ No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

☐ Sí
☒ No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DOÑA SILVIA LÓPEZ JIMÉNEZ	SILVIA LÓPEZ JIMÉNEZ

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

☐ Sí
☒ No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

☐ Sí
☒ No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que el importe anterior supone sobre los honorarios facturados por trabajos de auditoría a la sociedad y/o su grupo:

☐ Sí
☒ No

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas salvedades.

☐ Sí
☒ No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	11	11

	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	100,00	100,00

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

[☒] Sí
[☐] No

Detalle del procedimiento

El Reglamento del Consejo establece en su artículo 16 que la convocatoria de las sesiones del Consejo de Administración, que se cursará con una antelación mínima de setenta y dos horas al día de la reunión, debe acompañarse la información relevante debidamente preparada y resumida. En la práctica, tanto la convocatoria como el envío de la documentación se realizan aproximadamente con una antelación de 6-7 días a través de una herramienta de acceso exclusivo a los consejeros que garantiza la seguridad de la información.

El orden del día de las sesiones indicará con claridad aquellos puntos sobre los que el Consejo de Administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Asimismo, el Reglamento establece en su artículo 23 que los consejeros podrán solicitar información sobre cualquier asunto de la competencia del Consejo de Administración y examinar sus libros, registros, documentos y demás documentación.

La petición de información deberá dirigirse al Secretario del Consejo de Administración, quien la hará llegar al Presidente del Consejo de Administración y al interlocutor apropiado que proceda en la Sociedad.

El Secretario advertirá al consejero del carácter confidencial de la información que solicita y recibe y de su deber de confidencialidad de acuerdo con lo previsto en el Reglamento.

El Presidente podrá denegar la información si considera: (i) que no es precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas al consejero o (ii) que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad.

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	5
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Consejero Delegado y parte del Comité de Dirección.	En el caso de extinción del contrato por la Sociedad, salvo si dicha extinción se debiera a un incumplimiento grave y culpable por los beneficiarios de las obligaciones que legal o contractualmente le incumban, los beneficiarios tendrán derecho a que se les pague una indemnización equivalente a dos años de su última retribución estipulada.

Indique si, más allá de en los supuestos previstos por la normativa, estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	
	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		√

C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

Comisión de Auditoría y Control		
Nombre	Cargo	Categoría
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	VOCAL	Dominical
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	VOCAL	Independiente
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	PRESIDENTE	Independiente
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	VOCAL	Independiente
DON VAN J STULTS	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	40,00
% de consejeros independientes	60,00
% de consejeros otros externos	0,00

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN / DON ALFONSO RODÉS VILÀ / DON VAN J STULTS
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	22/02/2023

Comisión de Inversiones Inmobiliarias		
Nombre	Cargo	Categoría
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	VOCAL	Dominical
DON RICARDO MARTÍ FLUXÁ	VOCAL	Independiente

Comisión de Inversiones Inmobiliarias		
Nombre	Cargo	Categoría
DON BORJA GARCÍA EGOTXEAGA VERGARA	VOCAL	Ejecutivo
DON AREF H. LAHHAM	PRESIDENTE	Dominical
DON ANDREAS SEGAL	VOCAL	Independiente
DON JUAN JOSÉ PEPA	VOCAL	Dominical
DON VAN J STULTS	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	14,29
% de consejeros dominicales	57,14
% de consejeros independientes	28,57
% de consejeros otros externos	0,00

Comisión de Nombramiento y Retribuciones		
Nombre	Cargo	Categoría
DON FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	VOCAL	Dominical
DON RICARDO MARTÍ FLUXÀ	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA ANNA M. BIRULÉS BERTRAN	VOCAL	Independiente
DON ALFONSO RODÉS VILÀ	VOCAL	Independiente
DON VAN J STULTS	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	40,00
% de consejeros independientes	60,00
% de consejeros otros externos	0,00

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2025		Ejercicio 2024		Ejercicio 2023		Ejercicio 2022	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Auditoría y Control	1	20,00	1	20,00	1	20,00	1	20,00
Comisión de Inversiones Inmobiliarias	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Comisión de Nombramiento y Retribuciones	1	20,00	1	20,00	1	20,00	1	20,00

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.2. Detalle de manera individualizada aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o sus entidades dependientes y los accionistas titulares de un 10 % o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad, indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

	Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	% Participación	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
(1)	ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, SLP	28,81	Orion V European 24 Sàrl	50.000	Consejo de Administración. / Comisión de Inversiones / Comisión de Auditoría y Control	AREF H. LAHHAM VAN J. STULTS	SI
(2)	PINLE SPV 2024, S.L.	0,00	Santander Alternative Investments, SGIC, S.A.U.	60.000	Consejo de Administración. / Comisión de Inversiones / Comisión de Auditoría y Control	PINLE SPV 2024, S.L.	SI
(3)	WELWEL INVESTMENTS LTD.	10,26	Global Hesperides, S.L	24.200	Consejo de Administración. / Comisión de Inversiones / Comisión de Auditoría y Control	WELWEL INVESTMENTS LTD	SI

	Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación
(1)	ORION EUROPEAN REAL ESTATE FUND V, SLP	Comercial	Creación de la sociedad Pegasus Holdco, S.L. para desarrollar promociones destinadas a build to sell, contando con unos fondos propios aportados por ambas sociedades de 50 millones de euros

	Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación
(2)	PINLE SPV 2024, S.L.	Comercial	Creación de la sociedad Pinle SPV, S.L. para desarrollar promociones destinadas a Flex living, contando con unos fondos propios aportados por ambas sociedades de 60 millones de euros
(3)	WELWEL INVESTMENTS LTD.	Comercial	Neinor Sardes Rental, sociedad del Grupo Neinor, vende tres edificios destinados al alquiler

D.3. Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con los administradores o directivos de la sociedad, incluyendo aquellas operaciones realizadas con entidades que el administrador o directivo controle o controle conjuntamente, e indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Vínculo	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
Sin datos						

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Naturaleza de la operación y otra información necesaria para su evaluación
Sin datos	

- D.4.** Informe de manera individualizada de las operaciones intragrupo significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad con su sociedad dominante o con otras entidades pertenecientes al grupo de la dominante, incluyendo las propias entidades dependientes de la sociedad cotizada, excepto que ninguna otra parte vinculada de la sociedad cotizada tenga intereses en dichas entidades dependientes o éstas se encuentren íntegramente participadas, directa o indirectamente, por la cotizada.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
Sin datos		

- D.5.** Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con otras partes vinculadas que lo sean de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas por la UE, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores.

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
GRUPO RAYET, S.A.	Saldo deudor. Préstamo a largo plazo que se mantiene desde la fusión con Quabit Inmobiliaria.	531
Banco Santander (Grupo Santander)	Ingresos financieros por intereses a favor de la compañía.	6.046
Banco Santander (Grupo Santander)	Gastos financieros.	1.805
Banco Santander (Grupo Santander)	Saldo acreedor / Pasivo por deuda financiera a 31.12.2025 por operaciones de financiación por operativa promotora	15.168
Banco Santander (Grupo Santander)	Saldo deudor / Activo. Posición neta de caja con dicha entidad a favor de la compañía a 31.12.2025	486.714
ABLANQUEJO, S.L.	Gastos / Servicios recibidos como remuneración del trabajo como Senior Advisor del Consejo	630
Rayet Medio Ambiente, S.L.	Saldo deudor. Préstamo cuyo origen proviene de la fusión con Quabit Inmobiliaria	839
Landcompany 2020, S.L (Grupo Santander)	Ingresos por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción, por obras de promoción inmobiliaria	8.942
Landcompany 2020, S.L (Grupo Santander)	Saldo Deudor por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción, por la ejecución de promoción inmobiliaria.	1.295

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Saldo Deudor por parte de la sociedad filial; Quabit Construcción, por las facturas pendientes de pago por la ejecución de la obra de urbanización del sector I-15 en Alovera (Guadalajara)	7.316
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Saldo deudor / Préstamo concedido al agente urbanizador por parte de la compañía	3.584
UTE I-15 GRUPO RAYET, S.A.U. - RAYET MEDIO AMBIENTE, S.L.	Saldo deudor / Anticipo de derramas concedido al agente urbanizador por parte de la compañía	1.864
GRUPO RAYET, S.A.	Coste de adquisición de dos parcelas en Alovera	560
Banco Santander (Grupo Santander)	Gastos por servicios recibidos	7.394

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple [X] Explique []

2. Que, cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses que puedan presentarse.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

4. Que la sociedad defina y promueva una política relativa a la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición. Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías) que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple [X] Explique []

14. Que el consejo de administración apruebe una política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración; y
- c) favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Que el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

La comisión de nombramientos verificará anualmente el cumplimiento de esta política y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

Cumple []

Cumple parcialmente []

Explique [X]

En el ejercicio finalizado el número de consejeras no alcanza el 40% del total de los miembros del consejo de administración y, dado que no se ha producido ninguna baja en el Consejo, la compañía no ha tenido la oportunidad de incorporar a una consejera al mismo. El número y diversidad (a excepción del género) de los miembros del consejo se considera apropiado tal y como se ha puesto de manifiesto en las diferentes evaluaciones del funcionamiento del Consejo y sus comisiones que se han realizado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones asistidas tanto por expertos externos de reconocido prestigio, como internamente por el área de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento.

La Compañía de cara a nuevas incorporaciones en su Consejo, favorecerá la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos de sus consejeros y velará porque no existan sesgos implícitos que puedan conllevar algún tipo de discriminación, sobre todo que dificulten la selección de consejeras.

De cara a futuros nombramientos, siempre se deberán considerar perfiles femeninos y a igualdad de cualidades, deberán ser seleccionados.

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple []

Explique [X]

En la consideración como criterio de atenuación que hay únicamente tres participaciones consideradas significativas, la gran similitud que existe entre el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos (50%) y la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital. (47,44%) y que esto se ha producido por la ampliación de capital de la compañía a la que no ha acudido uno de los accionistas significativos, consideramos que existe un equilibrio razonable entre la representación de los accionistas significativos en el consejo y su porcentaje de participación en la compañía..

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple [X]

Explique []

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple [X] Explique []

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de esta y, en particular, que les obliguen a informar al consejo de administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales.

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.

Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple ☒ [X]

Explique ☐ []

No aplicable ☐ []

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple ☒ [X]

Cumple parcialmente ☐ []

Explique ☐ []

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple ☒ [X]

Cumple parcialmente ☐ []

Explique ☐ []

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple ☒ [X]

Cumple parcialmente ☐ []

Explique ☐ []

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple ☐ []

Cumple parcialmente ☐ []

Explique ☐ []

No aplicable ☒ [X]

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple ☒ [X]

Explique ☐ []

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple [] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable [X]

39. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:
 - a) Supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, al grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
 - b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
 - c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
 - d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.
2. En relación con el auditor externo:
 - a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
 - b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
 - c) Supervisar que la sociedad comunique a través de la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
 - e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique o determine al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.
- c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- e) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:
- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
 - b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
 - c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rindan cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
 - d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
 - e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

53. Que la supervisión del cumplimiento de las políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

- a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
- b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- e) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

- a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales
- b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.
- c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.
- d) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- e) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple [X]

Cumple parcialmente []

Explique []

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple [X]

Explique []

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique []

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

59. Que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ('malus') basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

Cumple [X] Cumple parcialmente [] Explique [] No aplicable []

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable ☐

El Management Incentive Plan 2023-2025 (MIP 2023-2025) que fue aprobado por el Consejo, con el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en su sesión celebrada por escrito y sin sesión el 30 de marzo de 2023 únicamente contempla el pago del incentivo devengado en dinero en efectivo.

Adicionalmente, un importe significativo de la remuneración del Consejero ejecutivo, derivada del anterior Plan de incentivos (LTIP 2020-2022) que se ha terminado de materializar en el ejercicio 2025 está vinculado a la entrega de acciones.

62. Que una vez atribuidas las acciones, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercitarlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable ☐

El Plan de Incentivos a Largo Plazo 2020-2022, ya vencido, del que se deriva la remuneración en acciones del Consejero Ejecutivo y de otros miembros del equipo directivo, establece un período de devengo del incentivo de tres años (2020 – 2022). Una vez finalizado el período, el importe devengado, en su caso, es pagadero de forma diferida como sigue: el 50% en el año siguiente a la finalización del período de devengo, el 25% en el segundo año siguiente a la finalización del período de devengo y el 25% restante en el tercer año siguiente a la finalización del período de devengo. Una vez cobradas las acciones, los consejeros ejecutivos tienen la obligación de mantenimiento de las acciones recibidas durante el plazo de un año desde su entrega.

En el nuevo Plan de incentivos, Management Incentive Plan 2023-2025 (MIP 2023-2025), cuyos beneficiarios son el Consejero Ejecutivo y otros miembros del equipo directivo, se contempla un pago en efectivo (no en acciones, opciones o instrumentos financieros) de los incentivos alcanzados, una vez se hayan aprobado las cuentas de la sociedad en la Junta General de Accionistas, es decir el diferimiento comprendería un trimestre.

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

64. Que los pagos por resolución o extinción del contrato no superen un importe equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios o condiciones establecidos para su percepción.

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

Cumple ☒ X]

Cumple parcialmente ☐]

Explique ☐]

No aplicable ☐]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

☐] Sí

☒ [√] No

Manifiesto que los datos incluidos en este anexo estadístico coinciden y son consistentes con las descripciones y datos incluidos en el informe anual de gobierno corporativo publicado por la sociedad.

**INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES
ANONIMAS COTIZADAS**

NEINOR HOMES, S.A.

FECHA FIN DEL EJERCICIO DE REFERENCIA

2025

C.I.F. A- 95786562

Denominación Social: NEINOR HOMES, S.A.

Domicilio Social: C/ Henao 20, Bilbao

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES
ANONIMAS COTIZADAS

A POLITICA DE REMUNERACIONES DE LA SOCIEDAD PARA EL EJERCICIO EN CURSO

A.1.1 Explique la política vigente de remuneraciones de los consejeros aplicable al ejercicio en curso. En la medida que sea relevante se podrá incluir determinada información por referencia a la política de retribuciones aprobada por la junta general de accionistas, siempre que la incorporación sea clara, específica y concreta.

Se deberán describir las determinaciones específicas para el ejercicio en curso, tanto de las remuneraciones de los consejeros por su condición de tal como por el desempeño de funciones ejecutivas, que hubiera llevado a cabo el consejo de conformidad con lo dispuesto en los contratos firmados con los consejeros ejecutivos y con la política de remuneraciones aprobada por la junta general.

En cualquier caso, se deberá informar, como mínimo, de los siguientes aspectos:

- Descripción de los procedimientos y órganos de la sociedad involucrados en la determinación y aprobación de la política de remuneraciones y sus condiciones.*
- Indique y en su caso, explique si se han tenido en cuenta empresas comparables para establecer la política de remuneración de la sociedad.*
- Información sobre si ha participado algún asesor externo y, en su caso, identidad del mismo.*
- Procedimientos contemplados en la política de remuneraciones vigente de los consejeros para aplicar excepciones temporales a la política, condiciones en las que se puede recurrir a esas excepciones y componentes que pueden ser objeto de excepción según la política.*

- La Política de Remuneraciones es aplicable a los miembros del Consejo de Administración de Neinor Homes, S.A. ("Neinor Homes" o la "Sociedad"), en cumplimiento de los requisitos legales establecidos por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, "Ley de Sociedades de Capital") (la "Política de Remuneraciones" o la "Política")

La junta general ordinaria de accionistas de Neinor celebrada el 13 de abril de 2022 aprobó la anterior política de remuneraciones de los miembros del consejo de administración de la Sociedad. En vista que la vigencia de dicha política concluía el 31 de diciembre de 2025, el consejo de administración y, de forma especial, la comisión de nombramientos y retribuciones durante el ejercicio 2025, han realizado un análisis exhaustivo de la política de remuneraciones que se encontraba vigente hasta este 2025, con el objetivo de preparar una nueva Política de Remuneraciones que responda a la evolución de la Sociedad y a su creciente complejidad

En este sentido, como consecuencia de la finalización de esta política en el ejercicio 2025, el consejo de administración, en su sesión del 24 de septiembre de 2025, acordó someter la nueva política a la junta general extraordinaria de accionistas que se celebró el 21 de octubre de 2025, fecha en la que se aprobó.

El consejo de administración considera que esta nueva Política de Remuneraciones está alineada con el negocio y las prioridades estratégicas de la Sociedad, responde a las recomendaciones de nuestros accionistas institucionales y mejora el alineamiento con las prácticas de mercado.

Los cambios producidos en la Política, se encuentran detallados en el apartado A.2.

En términos generales, la nueva Política de Remuneraciones tiene como ejes fundamentales:

- mejorar el alineamiento de la Política de Remuneraciones con las dimensiones y la complejidad del negocio de Neinor.
- recoger comentarios recibidos por la Sociedad de determinados grupos de interés como los proxy advisors que habitualmente emiten recomendaciones de voto en relación con las propuestas de acuerdo sometidas a la aprobación de la junta de la Sociedad.
- alinear la Política de Remuneraciones con las prácticas de mercado en compañías del sector de la promoción y construcción inmobiliaria.
- asegurar que la Política de Remuneraciones se mantenga alineada con las recomendaciones generales en materia de buen gobierno corporativo.
- actualizar las remuneraciones de los consejeros, así como introducir otras mejoras técnicas y de estilo.

La Política de Remuneraciones ha sido elaborada por la Sociedad teniendo en cuenta la relevancia de la Sociedad, su situación económica y los estándares de mercado para empresas comparables.

En el marco de sus últimos procesos de revisión de la Política de Remuneraciones, la Sociedad ha contado con el asesoramiento legal de destacadas empresas de servicios profesionales como son Roca Junyent, S.L.P. y Uria. Además, la Sociedad ha recibido el asesoramiento de Seeliger y Conde para la elaboración del plan de remuneración variable a largo plazo de la Sociedad que se describe en la Política.

Los programas de remuneración que se establecen en la política, y que se detallan en el presente informe, mantienen una proporción razonable con la relevancia de la sociedad, su situación económica y los estándares de mercado de empresas comparables y promueve la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad, incorporando las precauciones necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos o que se premien resultados desfavorables y asegurando la alineación de los intereses de los consejeros con los de la Sociedad y sus accionistas.

La Política de Remuneraciones de la compañía incorpora las disposiciones del artículo 529 novodecies de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 5/2021 por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital que impone nuevos requisitos al contenido de las políticas de remuneraciones de consejeros de sociedades cotizadas y obliga a la adaptación de las políticas vigentes en la próxima Junta General que celebren las sociedades cotizadas tras la entrada en vigor de dicha norma conforme a la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/2021. Adicionalmente, también incluye aspectos derivados de la revisión del Código de Buen Gobierno de la Comisión Nacional de Valores en junio de 2020.

La Política de Remuneraciones es de aplicación para el periodo 2025-2028 y la última modificación de ésta fue aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del ejercicio 2025, que se celebró el 21 de octubre de 2025.

La política de Remuneraciones está vigente hasta el 31 de diciembre de 2028.

- La Política está diseñada para contar con una estructura sólida de buen gobierno corporativo. Los principios generales de la misma y criterios utilizados son, resumidamente, los siguientes:

a) Garantizar la independencia de criterio

Las remuneraciones se estructuran de tal forma que no se comprometa la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos, con especial atención a la otorgada a los consejeros independientes.

b) Atraer y retener a los mejores profesionales

A través de la política de remuneraciones se trata de establecer una retribución competitiva que permita atraer y retener talento que contribuya a la creación de valor para la Sociedad.

c) Sostenibilidad a largo plazo

Las remuneraciones serán compatibles con los intereses y la estrategia de la Sociedad a largo plazo, así como con sus valores y objetivos, e incluyen disposiciones para evitar conflictos de interés, la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.

d) Transparencia

La política de remuneraciones y las normas específicas para la determinación de las retribuciones serán claras y conocidas. En este sentido, al inicio de cada año o en el marco de la Junta General de accionistas, se hará público el importe total máximo de las retribuciones que se pueda abonar a los consejeros, así como las condiciones que se deben cumplir para obtener dicha retribución.

e) Claridad e individualización

Las normas de gestión y determinación de las retribuciones se redactarán de modo claro, simple y conciso.

f) Equidad de la retribución

- Las remuneraciones se fijan tomando en consideración la dedicación, cualificación y responsabilidad exigida por el cargo, así como la experiencia, las funciones y las tareas desempeñadas por cada consejero. Además, la remuneración deberá mantener un equilibrio entre competitividad del mercado y equidad interna.
- Asimismo se han tenido en cuenta las condiciones de los demás empleados del grupo de manera que los principios del sistema retributivo de los consejeros ejecutivos estén alineados con los programas generales de retribución del grupo. En este sentido determinados elementos retributivos como otros componentes adicionales a la retribución, o los sistemas retributivos referenciados al valor de la acción de Neinor Homes únicamente podrán ser ofrecidos a consejeros ejecutivos cuando elementos similares sean accesibles a otros empleados del Grupo.
- La remuneración anual máxima a percibir por los miembros del Consejo de Administración por su condición de tales asciende a 2.500.000 euros.
- El importe máximo individual a percibir por cada uno de los referidos consejeros como retribución fija anual es el siguiente:
 - Un máximo de 250.000 euros para el Presidente del Consejo de Administración.
 - Un máximo de 170.000 euros para los demás consejeros independientes u “otros externos”
- Si, como consecuencia del aumento del número de miembros del Consejo de Administración, el importe total a pagar a los consejeros por su condición de tales fuese superior al importe máximo anual de 2.500.000 euros indicado en este apartado, el Consejo de Administración estará facultado para reducir de forma proporcional las remuneraciones individuales antes descritas en el presente apartado.
- Sólo tienen derecho a percibir una retribución, por su condición de tales, los consejeros independientes y los que se encuentren dentro de la categoría de “otros externos”.

En el marco de la actualización del plan de remuneración variable a largo plazo de la Sociedad, descrito como “Management Incentive Plan 2023-2025” la Sociedad recibió el asesoramiento de Seeliger y Conde para la elaboración del plan de remuneración variable a largo plazo de la Sociedad. Para el desempeño de sus funciones de asesoramiento, Seeliger y Conde (i) llevó a cabo un proceso de consultas con varios de los altos directivos de la Sociedad; y (ii) analizó los planes de incentivos a medio plazo de 7 sociedades/grupos nacionales del sector inmobiliario, entre las que se encontraban grupos de promoción residencial de tamaño similar al de Neinor Homes.

- La Política prevé los siguientes componentes retributivos:
 - a) Remuneración fija anual.
 - b) Dietas de asistencia a las reuniones del Consejo y de sus Comisiones.
 - c) Remuneración en acciones o vinculada a su evolución, sin perjuicio de lo previsto en el Reglamento del Consejo de Administración.

La remuneración mencionada en los apartados a) y b) anteriores sólo aplica a los consejeros “independientes” y “otros externos”.

No obstante, la previsión mencionada en el apartado c), en la actualidad los Consejeros no tienen reconocida ninguna remuneración en acciones o vinculada a su evolución, es decir, no hay retribución variable.

El importe total de las retribuciones que podrá satisfacer la Sociedad al conjunto de sus consejeros por los conceptos previstos en el párrafo precedente no excederá de la cantidad que a tal efecto determine la Junta General de accionistas. La cantidad así fijada por la Junta se mantendrá entretanto no sea modificada por un nuevo acuerdo de la Junta General de accionistas, de conformidad con lo dispuesto por la legislación aplicable.

Sin embargo, la determinación concreta del importe que corresponda por los conceptos anteriores a cada uno de los consejeros será hecha por el Consejo de Administración de acuerdo con la Política de Remuneración. A tal efecto, tendrá en cuenta los cargos desempeñados por cada consejero en el propio órgano colegiado y su pertenencia y asistencia a las distintas comisiones.

Por último, la Sociedad abonará la prima del seguro de responsabilidad civil de los consejeros, según las condiciones habituales del mercado y en proporción a las circunstancias de la Sociedad.

- La remuneración del Consejero Delegado se establece en su contrato firmado con la Compañía el 8 de abril de 2019. El Consejero Delegado no percibe remuneración alguna por su cargo de miembro del Consejo de Administración ni de las Comisiones; tan sólo lo recibe por su cargo ejecutivo y, a diferencia de los consejeros externos, cuenta con un sistema de retribución variable que busca alinear los intereses del Consejero Delegado con los accionistas de la Compañía mediante el establecimiento de objetivos concretos vinculados con la creación de valor a medio y largo plazo. La estructura retributiva está compuesta por los siguientes elementos:
 - a) Remuneración fija: El consejero ejecutivo de la Sociedad tendrá derecho a percibir una cantidad no superior a 1.500.000 euros como retribución fija anual. En el ejercicio 2025, el Consejero Delegado ha recibido una retribución de 663.000 euros.
 - b) Retribución variable: Tomando en debida consideración las condiciones de retribución y empleo de los trabajadores de la Sociedad, los consejeros ejecutivos podrán beneficiarse de los incentivos con componentes variables que, con carácter general, la Sociedad reconozca a sus altos directivos. La retribución variable se basa en los principios de la Política de Remuneraciones descritos anteriormente y por tanto tendrá asignados unos objetivos concretos, predeterminados, cuantificables y medibles vinculados a variables que guarden relación con su rendimiento y con factores financieros y no financieros y estén en línea con la estrategia de la Sociedad promoviendo su sostenibilidad y la rentabilidad del Grupo en el largo plazo. En este sentido, la retribución variable tendrá en cuenta los elementos que se describen en los apartados siguientes. La retribución variable cobrada en el ejercicio 2025, devengada en el ejercicio 2024, fue de 500.000 euros mientras que la cantidad devengada y aprobada por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones correspondiente al ejercicio 2025, que se hará efectiva en 2026, asciende a 350.000 euros.
 - c) Además, en supuestos justificados, la Sociedad podrá aprobar un incentivo o bonus discrecional sujeto al cumplimiento de determinados objetivos en beneficio de los consejeros ejecutivos, que podrá abonarse en efectivo y/o incluir entrega de acciones o instrumentos basados en acciones, siempre que se cumplan los requisitos legales establecidos al efecto.
 - d) Participación en los sistemas de incentivo a medio plazo de la compañía. Ver apartado B.7 siguiente.
 - e) Seguro para administradores y directivos (“D&O”)

A.1.2 Importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos (mix retributivo) y qué criterios y objetivos se han tenido en cuenta en su determinación y para garantizar un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración. En particular, señale las acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, lo que incluirá, en su caso, una referencia a medidas previstas para garantizar que en la política de remuneración se atienden a los resultados a largo plazo de la sociedad, las medidas adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad y medidas previstas para evitar conflictos de intereses.

Asimismo, señale si la sociedad ha establecido algún periodo de devengo o consolidación de determinados conceptos retributivos variables, en efectivo, acciones u otros instrumentos financieros, un periodo de diferimiento en el pago de importes o entrega de instrumentos financieros ya devengados y consolidados, o si se ha acordado alguna cláusula de reducción de la remuneración diferida o que obligue al consejero a la devolución de remuneraciones percibidas, cuando tales remuneraciones se hayan basado atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta.

El artículo 25.3 del Reglamento del Consejo de Administración establece que la retribución de los consejeros debe guardar una proporción razonable con la importancia de la Compañía, la situación económica que tuviera en cada momento, los estándares que se satisfagan en el mercado en sociedades de similar tamaño o actividad y tenga en cuenta su dedicación a la Compañía. El sistema de remuneración establecido deberá estar orientado a promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Compañía e incorporar las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos y resultados desfavorables. En concreto, el sistema retributivo deberá fijar los límites y las cautelas precisas para asegurar que la remuneración variable guarda relación con el rendimiento profesional de los beneficiarios y no deriva solamente de la evolución general de los mercados o del sector.

La política de retribuciones de los consejeros que ha fijado la Compañía no establece remuneración variable para los consejeros por su condición de tal, sino tan sólo una remuneración fija y dietas de asistencia a las reuniones, con la finalidad de retribuir a los consejeros de modo adecuado y suficiente por su dedicación, cualificaciones y responsabilidades, sin que ello implique comprometer su independencia de criterio ni se incentive la toma de riesgos excesivos por la Compañía.

Por su parte, el sistema retributivo del Consejero Delegado está alineado con los intereses de la Sociedad. Los objetivos anuales fijados para la obtención del bonus están vinculados a los resultados. En concreto, el contrato individual celebrado con el Consejero Delegado prevé la posibilidad de percibir una retribución variable anual en efectivo, siempre que los resultados mejoren significativamente el plan de negocio y que así lo decida el Consejo de Administración de la Sociedad. En este sentido, los parámetros ponderados tomados en consideración para fijar

la remuneración variable son los siguientes:

Parámetros de rendimiento financiero y operativo:

Beneficio final neto establecido en el Plan de Negocio.	25%
Número de promociones previsto-lanzadas para la construcción	20%
Cumplimiento del OpEx establecido en el Plan de Negocio.	25%
Margen de contribución establecido en el Plan de Negocio.	20%

Parámetros de rendimiento no financiero:

Que se encuentran vinculados a distintos objetivos, como el avance del Plan de Sostenibilidad del Grupo, cumplimiento en materia de Gobierno Corporativo, cumplimiento / alineamiento con taxonomía, implementación de mejoras en ESG, obtención de financiación “verde”, medición y reducción de la huella de carbono, formación a empleados, nivel de satisfacción de clientes, objetivos de igualdad y no discriminación, y similares. El peso de los objetivos no financieros será como máximo del 25%. La compañía toma como referencia específica cada año alguno de los aspectos que considera más relevantes y un cumplimiento de más del 70% de los objetivos del plan estratégico y del 80% de los objetivos más relevantes del mismo, que mencionamos a continuación:

- ✓ Medición de huella de carbono por ACV y reducción de la misma anualmente.
- ✓ Incremento anual de los certificados energéticos EPC de categoría AA.
- ✓ Tener una valorización de residuos de más del 80% en todas nuestras obras.
- ✓ Establecer sistemas e instalaciones de bajo consumo de agua en todas nuestras promociones.
- ✓ Incremento anual del alineamiento con taxonomía respecto al año anterior.
- ✓ Cumplir con los % de vivienda accesible, de protección o destinada a alquiler asequible, en proyecto, en construcción o entregadas sobre el total de viviendas entregadas de la compañía cada año que marca el Plan estratégico de Sostenibilidad.
- ✓ Mantener los índices de siniestralidad por debajo de la media del sector.
- ✓ Medición anual del impacto social de todas las promociones entregadas.
- ✓ Auditorías financieras y no financieras y de cumplimiento sin salvedades, ni incertidumbres, párrafos de énfasis o incidencias significativas.
- ✓ Tener un BDI y EBITDA positivos.

En el ejercicio 2025 adicionalmente al cumplimiento del 100% de lo señalado anteriormente, el parámetro específico considerado ha sido la obtención del informe de verificación por parte de un tercero (PWC) de cara a la justificación de que la totalidad de fondos obtenidos con el Bono Verde emitido en 2024 y su ampliación en 2025 (425 millones de euros) han sido utilizados para financiar o refinanciar Promociones Verdes Elegibles (según lo establecido en el punto 4.1 del Marco de Financiación Sostenible de la compañía, cumpliendo todas las inversiones con la taxonomía de la Unión Europea).

La consecución de estos objetivos tiene un peso del 10% de la retribución variable.

Los anteriores criterios han sido establecidos con base en su contribución a la consecución de los objetivos a largo plazo del Grupo al perseguir una cifra de negocio creciente sostenible con una ratio de endeudamiento adecuada a la estructura de capital del Grupo al tiempo que la Sociedad toma en debida consideración los parámetros no financieros que, entre otros aspectos, promuevan la estabilidad del personal laboral que garantice la retención del talento y excelencia en el servicio y las preocupaciones del Grupo en materia de ESG, todo ello en aras a maximizar la creación de valor para el accionista.

Los planes de bonus anuales contemplan que en el caso de que (i) se produzca cualquier hecho o circunstancia que tenga como consecuencia la alteración o variación negativa, con carácter definitivo, de los estados financieros, resultados, datos económicos, de rendimiento o de otro tipo en los que se basó el devengo y pago al beneficiario de cualquier cantidad en concepto de retribución variable y que (ii) dicha alteración o variación determine que, de ser conocida en la fecha de devengo o pago, el beneficiario habría percibido un importe inferior al inicialmente entregado y el beneficiario estará obligado a reembolsar a la Sociedad el exceso que hubiera percibido, pudiendo esta reclamar dicha devolución. Esta disposición es independiente a cualquier responsabilidad que pudiera tener el beneficiario en la alteración o variación negativa antes referida. La Sociedad podrá compensar la cantidad reclamada con cualquier otra cantidad que se le deba al beneficiario.

En el ejercicio 2023 entró en vigor un sistema de incentivos a medio plazo que tiene una duración de tres años y que se explica en detalle en el apartado B7:

a) Management Incentive Plan 2023-2025 (“MIP 2023-2025”)

Son beneficiarios del MIP 2023-2025, además de determinados miembros de la alta dirección de la Compañía, el Consejero Delegado.

El MIP 2023-2025 está compuesto por tres ciclos de un año. El primer ciclo del Plan se extiende desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023. El segundo ciclo del Plan se extiende desde el 1 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024 y el tercer ciclo del Plan se extiende desde el 1 de enero de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025. Al finalizar cada periodo de consecución, el incentivo pagadero en efectivo a cada beneficiario se calculará teniendo en cuenta el nivel de consecución de determinadas métricas previamente aprobadas, descritas en el apartado B.7, de acuerdo con lo siguiente:

- La liquidación efectiva se producirá tras la aprobación de las cuentas anuales correspondientes al año de finalización de cada ciclo y la aprobación de la propuesta por parte del Consejo del dividendo correspondiente para cada año (es decir, 2024 para el primer ciclo, 2025 para el segundo ciclo y 2026 para el último ciclo).
- El devengo en cada uno de los tres años se calculará proporcionalmente a los dividendos totales distribuidos en cada año sobre el RTA (Retorno Total al Accionista) por los 3 años, el importe estimado total para todos los partícipes en el mismo y para la totalidad del plan en los tres años asciende a 15 millones de euros, vinculados al desembolso de 450 millones de euros como RTA, existiendo un techo de pago en el caso que los dividendos repartidos sean superiores a los 450 millones de euros de todo el plan previsto (limitado a 17,5 millones de

Euros por la totalidad de los 3 años de devengo).

- Existen una serie de niveles que distribuyen la cantidad a percibir por cada partícipe del plan sobre el importe total asignado, siendo el porcentaje asignado al CEO de un 21%.
- El Consejo deberá aprobar el objetivo de RTA y la llave EBITDA de cada uno de los años del plan, todo ello de conformidad con el Plan Estratégico 2023-2027, cuyo cumplimiento será condición previa para el devengo del Incentivo.

Clawback: En caso de salida voluntaria de un directivo de la empresa antes del tercer año (finalización del plan) se aplicará una penalización equivalente al 30% de la cantidad devengada y percibida hasta ese momento (neta de impuestos).

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá la facultad de proponer al Consejo de Administración la cancelación del pago del MIP 2023-2025 al Consejero Ejecutivo, total o parcialmente, ante determinadas circunstancias sobrevenidas (cláusulas de reducción y de recuperación).

Una vez concluido a 31 de diciembre de 2025 el MIP 2023-2025, la compañía elaborará en el primer trimestre del 2026, con un experto externo y con la comisión de remuneraciones y nombramientos un nuevo Plan de incentivos.

A.1.3 Importe y naturaleza de los componentes fijos que se prevé devengarán en el ejercicio los consejeros en su condición de tales

La remuneración establecida para los consejeros que califiquen como “independientes” y “otros externos” es la siguiente:

a) Remuneración fija:

- Un máximo de 250.000 euros para el Presidente del Consejo de Administración. La Remuneración fija en el ejercicio 2025 ha ascendido a 130.000 euros
- Un máximo de 170.000 euros para los demás consejeros independientes u “otros externos”. La Remuneración fija en el ejercicio 2025 ha ascendido a 95.000 euros.

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

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

El Consejero Delegado sólo percibe remuneración por el desempeño de funciones de alta dirección. Por lo tanto, no recibe retribución alguna por el desempeño de su cargo de miembro del Consejo de Administración y de vocal de la Comisión de Inversiones Inmobiliarias.

Los consejeros no reciben dietas de asistencia, cuando la reunión del Consejo o comisión se produce por escrito y sin sesión.

A.1.4 Importe y naturaleza de los componentes fijos que serán devengados en el ejercicio por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos.

La remuneración fija del Consejero Delegado por el desempeño de funciones de alta dirección en el ejercicio es de seiscientos sesenta y tres mil euros (663.000 €).

A.1.5 Importe y naturaleza de cualquier componente de remuneración en especie que será devengado en el ejercicio incluyendo, pero no limitado a, las primas de seguros abonadas en favor del consejero.

El contrato suscrito con el Consejero Delegado establece el derecho a los beneficios socio-asistenciales que se indica a continuación:

- Seguro de asistencia médica;
- Seguro de vida, incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez que cubra (i) una prestación bruta en forma de capital de 1.000.000 euros en caso de incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez y (ii) una prestación bruta en forma de capital de 1.000.000 euros en caso de fallecimiento.
- Seguro de administradores y directivos (D&O);
- Cualquier otro beneficio socio-asistencial que, con carácter general, reconozca la Sociedad para el colectivo de administradores o directivos, si así lo establece el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramiento y Remuneraciones.

A.1.6 Importe y naturaleza de los componentes variables, diferenciando entre los establecidos a corto y largo plazo. Parámetros financieros y no financieros, incluyendo entre estos últimos los sociales, medioambientales y de cambio climático, seleccionados para determinar la remuneración variable en el ejercicio en curso, explicación de en qué medida tales parámetros guardan relación con el rendimiento, tanto del consejero, como de la entidad y con su perfil de riesgo, y la metodología, plazo necesario y técnicas previstas para poder determinar, al finalizar el ejercicio, el grado de cumplimiento de los parámetros utilizados en el diseño de la remuneración variable, explicando los criterios y factores que aplica en cuanto al tiempo requerido y métodos para comprobar que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de cualquier otro tipo a las que estaba vinculado el devengo y la consolidación de cada componente de la retribución variable.

Indique el rango en términos monetarios de los distintos componentes variables en función del grado de cumplimiento de los objetivos y parámetros establecidos, y si existe algún importe monetario máximo en términos absolutos.

En la remuneración de los miembros del Consejo de Administración en su condición de tales no existen componentes variables (a excepción de las dietas de asistencia, cuyo importe depende del número de reuniones anuales del Consejo y de sus Comisiones).

Por su parte, el Consejero Delegado tiene establecida la remuneración variable que se indica a continuación, por sus funciones de alta dirección:

1. **Bonus anual**

El Consejero Delegado podrá percibir una retribución variable anual (bonus), de conformidad con lo previsto en su contrato individual celebrado con la Sociedad, a fijar discrecionalmente por el Consejo de Administración y a percibir, exclusivamente, en caso de que se excedan los objetivos establecidos en el plan de negocio.

El contrato que se suscriba con el Consejero Delegado establecerá cláusulas de *clawback* que obliguen al consejero a reintegrar a la Sociedad y faculten a la Sociedad a reclamar el reintegro, de la totalidad o parte de la retribución variable en el caso de que se produzca cualquier hecho o circunstancia que tenga como consecuencia la alteración o variación negativa, con carácter definitivo, de los estados financieros, resultados, datos económicos, de rendimiento o de otra índole en los que se basó el devengo y pago al Consejero Ejecutivo, de cualquier cantidad en concepto de retribución variable.

La retribución variable anual que, en su caso, sea aprobada por la Sociedad podrá ser abonada en efectivo y/o incluir entrega de acciones o instrumentos basados en acciones, siempre que se alcance el umbral correspondiente en los indicadores establecidos respecto de lo previsto en el plan de negocio (*business plan*). En este sentido, los parámetros que el Consejo de Administración deberá tomar en consideración para fijar el importe al que ascendería la remuneración variable deberán ser concretos, predeterminados, cuantificables y medibles y estar en línea con la estrategia de la Sociedad, promover su sostenibilidad y la rentabilidad del Grupo en el largo plazo.

En la Política de remuneraciones de los miembros del consejo, aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas el 21 de octubre de 2025, se incluye una guía tanto parámetros de rendimiento financiero como parámetros de rendimiento no financiero, que podrían ser considerados.

El detalle de los parámetros de rendimiento tanto financiero como no financiero marcados como objetivo de cada ejercicio, será aprobado al inicio del año por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dejando constancia en acta y se publicará al final del año en el “Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros.

2. **Plan de Incentivos a Largo Plazo (MIP 2023-2025).** El detalle del Plan se puede consultar en el apartado B7 siguiente.

A.1.7 Principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo. Entre otra información, se indicarán las contingencias cubiertas por el sistema, si es de aportación o prestación definida, la aportación anual que se tenga que realizar a los sistemas de aportación definida, la prestación a la que tengan derecho los beneficiarios en el caso de sistemas de prestación definida, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado, o derivado de la terminación de la relación contractual, en los términos previstos, entre la sociedad y el consejero.

Se deberá indicar si el devengo o consolidación de alguno de los planes de ahorro a largo plazo está vinculado a la consecución de determinados objetivos o parámetros relacionados con el desempeño a corto y largo plazo del consejero.

La Compañía no tiene establecido ningún sistema de ahorro a largo plazo.

A.1.8 Cualquier tipo de pago o indemnización por resolución o cese anticipado o derivado de la terminación de la relación contractual en los términos previstos entre la sociedad y el consejero, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, así como cualquier tipo de pactos acordados, tales como exclusividad, no concurrencia post-contractual y permanencia o fidelización, que den derecho al consejero a cualquier tipo de percepción.

El contrato suscrito por la Compañía con el Consejero Delegado establece una indemnización por importe equivalente a dos años de su retribución fija en caso de extinción del contrato por la Sociedad, salvo que dicha extinción se debiera a un incumplimiento grave y culpable por su parte de las obligaciones que legal o contractualmente le incumban.

En caso de extinción del contrato por desistimiento del Consejero Delegado, éste deberá ponerlo en conocimiento de la Sociedad por escrito con una antelación mínima de 3 meses, debiendo indemnizar a la Sociedad con una cantidad equivalente a la retribución fija aplicable en el momento de la extinción del Contrato correspondiente al periodo de preaviso incumplido.

A.1.9 Indique las condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos. Entre otras, se informará sobre la duración, los límites a las cuantías de indemnización, las cláusulas de permanencia, los plazos de preaviso, así como el pago como sustitución del citado plazo de preaviso, y cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo. Incluir, entre otros, los pactos o acuerdos de no concurrencia, exclusividad, permanencia o fidelización y no competencia post-contractual, salvo que se hayan explicado en el apartado anterior.

Los términos y condiciones principales del contrato de prestación de servicios suscrito por la Compañía con el Consejero Delegado son los siguientes:

- Duración: el contrato entró en vigor el 8 de abril de 2019 y permanecerá en vigor mientras D. Francisco de Borja García-Egocheaga Vergara permanezca como Consejero Delegado de la Compañía.
- Exclusividad: el Consejero Delegado de la Compañía desempeñará sus cargos en exclusividad para la Compañía y a tiempo completo, por lo que no podrá trabajar directa o indirectamente ni prestar servicios para terceros ni por cuenta propia, incluso aunque tales actividades no compitan con las de la Compañía;
- No competencia post-contractual: una vez finalizado el contrato por cualquier causa, el Consejero Delegado no podrá desarrollar, durante un periodo de un año, ninguna actividad que sea concurrente con las de la Sociedad o cualquier empresa del Grupo Neinor Homes, tanto por cuenta propia como por cuenta de un empresario competidor.

En concepto de compensación por la obligación de no competencia post-contractual, tendrá derecho a percibir una cantidad bruta equivalente al 70% de su retribución fija anual vigente en ese momento.

A.1.10 La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria que será devengada por los consejeros en el ejercicio en curso

en contraprestación por servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

La Compañía no tiene establecido ninguna remuneración suplementaria para los consejeros.

A.1.11 Otros conceptos retributivos como los derivados, en su caso, de la concesión por la sociedad al consejero de anticipos, créditos y garantías y otras remuneraciones.

No existen otros conceptos retributivos.

A.1.12 La naturaleza e importe estimado de cualquier otra remuneración suplementaria prevista no incluida en los apartados anteriores, ya sea satisfecha por la entidad u otra entidad del grupo, que se devengará por los consejeros en el ejercicio en curso.

Con motivo de la adquisición de Aedas Homes, la comisión de remuneraciones y nombramientos de Neinor Homes ha acordado retribuir a su Consejero Delegado y a otros miembros de la alta dirección una gratificación extraordinaria cuyo devengo se ha producido en el ejercicio 2025. El importe correspondiente al CEO, asciende a 1.076.721 euros, de los cuales un importe de 577.000 euros han sido abonados mediante acciones, que una vez liquidados los impuestos han sido entregadas en la cuenta de valores un número de 17.049 acciones.

A.2 Explique cualquier cambio relevante en la política de remuneraciones aplicable en el ejercicio en curso derivada de:

- Una nueva política o una modificación de la política ya aprobada por la Junta.*
- Cambios relevantes en las determinaciones específicas establecidas por el consejo para el ejercicio en curso de la política de remuneraciones vigente respecto de las aplicadas en el ejercicio anterior.*
- Propuestas que el consejo de administración hubiera acordado presentar a la junta general de accionistas a la que se someterá este informe anual y que se proponen que sea de aplicación al ejercicio en curso.*

Como consecuencia de la finalización de la vigencia de la Política de Remuneraciones el 31 de diciembre de 2025, el consejo de administración, en su sesión del 24 de septiembre de 2025, acordó la presentación de una nueva política, para la aprobación en la Junta Extraordinaria de accionistas celebrada el 21 de octubre de 2025 donde se aprobó.

La política de Remuneraciones está vigente hasta el 31 de diciembre de 2028.

El consejo de administración considera que esta nueva Política de Remuneraciones está alineada con el negocio y las prioridades estratégicas de la Sociedad, responde a las recomendaciones de nuestros accionistas institucionales y mejora el alineamiento con las prácticas de mercado.

Los principales cambios que se han producido respecto a la anterior política son:

- fijar un nuevo límite a la remuneración que podrán percibir los miembros del consejo de administración de la Sociedad en su condición de tales, excluyendo los pagos por primas de seguros de responsabilidad civil.
- actualizar el importe máximo individual que podrá percibir el presidente del consejo de administración de la Sociedad como retribución fija anual.
- actualizar el importe máximo individual que podrán percibir los demás consejeros independientes u “otros externos” de la Sociedad como retribución fija anual.
- actualizar el importe máximo individual que podrá percibir el consejero delegado de la Sociedad como retribución fija anual.
- eliminar la prohibición que impedía que la retribución anual variable del consejero delegado de la Sociedad excediese de la totalidad del importe de su retribución fija; y
- reconocer el derecho recogido en el contrato suscrito entre la Sociedad y el consejero delegado, a contar con un seguro de asistencia familiar.

A.3 Identifique el enlace directo al documento en el que figure la política de remuneraciones vigente de la sociedad, que debe estar disponible en la página web de la sociedad.

<https://www.neinorhomes.com/corporate/esg/buen-gobierno/informacion-gobierno-corporativo/politicas-de-gobierno-corporativo/politica-de-remuneraciones-de-los-miembros-del-consejo-de-administracion/>

A.4 Explique, teniendo en cuenta los datos facilitados en el apartado B.4, cómo se ha tenido en cuenta el voto de los accionistas en la junta general a la que se sometió a votación, con carácter consultivo, el informe anual de remuneraciones del ejercicio anterior.

Tal y como figura en el acta notarial de la Junta General de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2025 autorizada por la Notario de Bilbao D^a Raquel Ruiz Torres con el número 856 de su protocolo, el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 fue aprobado en votación consultiva por un 88,65% de votos a favor. En consecuencia, no se ha adoptado ninguna medida al respecto.

B. RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO

B.1.1 Explique el proceso que se ha seguido para aplicar la política de remuneraciones y determinar las retribuciones individuales que se reflejan en la sección C del presente informe. Esta información incluirá el papel desempeñado por la comisión de retribuciones, las decisiones tomadas por el consejo de administración y, en su caso, la identidad y el rol de los asesores externos cuyos servicios se hayan utilizado en el proceso de aplicación de la política retributiva en el ejercicio cerrado.

En lo que respecta a la retribución de los consejeros en su condición de tales, en la medida en que la remuneración prevista en la política de remuneraciones es fija, la Compañía se ha limitado a aplicarla en sus propios términos.

El importe devengado por los consejeros en su condición de tales durante el ejercicio 2025 es el siguiente:

- Ricardo Martí Fluxá: percibió una retribución fija anual de 130.000 Euros, así como 52.500 Euros en concepto de dietas de asistencia.
- Anna M. Birulés Bertran: percibió una retribución fija de 95.000 Euros, así como 45.000 Euros en concepto de dietas de asistencia.
- Alfonso Rodés Vilà: percibió una retribución fija de 95.000 Euros, así como 33.000 Euros en concepto de dietas de asistencia.
- Andreas Segal: percibió una remuneración fija de 95.000 Euros, así como 34.500 Euros en concepto de dietas de asistencia.

Respecto de la remuneración variable del Consejero Delegado, la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones en la reunión celebrada el 28 de enero de 2025 analizó el cumplimiento de los objetivos fijados para el cobro de la retribución variable correspondiente al ejercicio 2025.

El Consejo de Administración en su reunión del 29 de enero del 2025, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, había establecido los siguientes objetivos para el devengo de la remuneración variable del Consejero Delegado en el ejercicio 2025:

	Peso
1. Margen Contribución Development (M€)	20%
2. Grúas (#)	20%
3. OpEx (M€)	25%
4. Neinor Net Income (M€)	25%
5. ESG	10%

El grado de cumplimiento de los distintos objetivos vinculados a la consecución de la remuneración variable del Consejero Delegado, ha sido el siguiente: un 100% de cumplimiento respecto al objetivo de ingresos netos, un 107% de cumplimiento respecto al objetivo del margen de contribución, un 81% de cumplimiento respecto al objetivo de lanzamientos de construcción previsto (grúas), un 103% respecto al objetivo de OPEX previsto por la compañía y un 102% de cumplimiento respecto a los objetivos relativos al ESG de la compañía.

De igual forma, se han producido hechos adicionales que han sido considerados relevantes a la hora de valorar el rendimiento de la compañía, como ha sido la adquisición de la compañía cotizada promotora inmobiliaria Aedas Homes.

Como consecuencia de lo anterior, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones propuso, y el Consejo aprobó, en su sesión de 28 de enero de 2026, un bonus de 350.000 euros para el Consejero Delegado, que se hará efectivo en el ejercicio 2026.

B.1.2 Explique cualquier desviación del procedimiento establecido para la aplicación de la política de remuneraciones que se haya producido durante el ejercicio.

No se ha producido desviación en el procedimiento establecido para la aplicación de la política de remuneraciones.

B.1.3 Indique si se ha aplicado cualquier excepción temporal a la política de remuneraciones y, de haberse aplicado, explique las circunstancias excepcionales que han motivado la aplicación de estas excepciones, los componentes específicos de la política retributiva afectados y las razones por las que la entidad considera que esas excepciones han sido necesarias para servir a los intereses a largo plazo y la sostenibilidad de la sociedad en su conjunto o para asegurar su viabilidad. Cuantifique, asimismo, el impacto que la aplicación de estas excepciones ha tenido sobre la retribución de cada consejero en el ejercicio.

No se han producido excepciones a la política de remuneraciones.

B.2 Explique las diferentes acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración y cómo han contribuido a reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, incluyendo una referencia a las medidas que han sido adoptadas para garantizar que en la remuneración devengada se ha atendido a los resultados a largo plazo de la sociedad y alcanzado un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración, qué medidas han sido adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad, y qué medidas han sido adoptadas para evitar conflictos de intereses, en su caso.

Ver apartado A.1

B.3 Explique cómo la remuneración devengada y consolidada en el ejercicio cumple con lo dispuesto en la política de retribución vigente y, en particular, cómo contribuye al rendimiento sostenible y a largo plazo de la sociedad.

Informe igualmente sobre la relación entre la retribución obtenida por los consejeros y los resultados u otras medidas de rendimiento, a corto y largo plazo, de la entidad, explicando, en su caso, cómo las variaciones en el rendimiento de la sociedad han podido influir en la variación de las remuneraciones de los consejeros, incluyendo las devengadas cuyo pago se hubiera diferido, y cómo éstas contribuyen a los resultados a corto y largo plazo de la sociedad.

La remuneración devengada en el ejercicio cumple con lo dispuesto en la política de retribución vigente.

En lo que respecta a la remuneración del Consejero Delegado, que es el único Consejero que tiene contemplado el pago de remuneración variable, el sistema retributivo previsto está alineado con los intereses de la Sociedad. Los objetivos anuales fijados para la obtención del bonus están vinculados a los resultados financieros y no financieros. En concreto, en el contrato individual celebrado con el consejero delegado se prevé la posibilidad de percibir una retribución variable anual en efectivo, siempre que los resultados mejoren significativamente el plan de negocio y que así lo decida el Consejo de Administración de la Sociedad.

Los parámetros ponderados tomados en consideración para fijar la remuneración variable del Consejero Delegado, son los siguientes:

	Peso
1. Margen Contribución Development (M€)	20%
2. Grúas (#)	20%
3. OpEx (M€)	25%
4. Net Income (M€)	25%
5.ESG	10%

La Comisión de Nombramientos y Remuneraciones, en la reunión celebrada el 28 de enero de 2026, analizó el cumplimiento de los objetivos fijados para el devengo de la retribución variable correspondiente al ejercicio 2025, pagadera en 2026.

El grado de cumplimiento de los distintos objetivos, a que se ha hecho referencia en el apartado B1.1., ha sido analizado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, con carácter previo a su aprobación por el Consejo.

B.4 Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones del ejercicio anterior, indicando el número de abstenciones y de votos negativos, en blanco y a favor que se hayan emitido:

	Número	% sobre el total
Votos emitidos	61.275.503	81,73 %

	Número	% sobre emitidos
Votos negativos	6.699.341	10,93 %
Votos a favor	54.321.818	88,65 %
Votos en blanco	0	0,0000 %
Abstenciones	254.344	0,42 %

Observaciones

B.5 Explique cómo se han determinado los componentes fijos devengados y consolidados durante el ejercicio por los consejeros en su condición de tales, su proporción relativa para cada consejero y cómo han variado respecto al año anterior:

Los componentes fijos de la remuneración de los consejeros que califican como “independientes” y “otros externos” consisten en un sueldo fijo anual y dietas por asistencia a las reuniones del Consejo y de sus comisiones. Los importes abonados como componente fijo a los Consejeros y al Presidente del Consejo han experimentado un incremento del 5,9% y 7,1% respectivamente en el presente ejercicio respecto al ejercicio anterior (2024), no habiendo se modificado desde hace dos años, esta subida se encuentra alineada con las subidas producidas de media en los dos últimos años de los empleados de la compañía y se encuentran por debajo del límite estipulado en la Política de Remuneraciones del Consejo.

Las dietas han sido abonadas en función de la asistencia a las reuniones del consejo y de sus comisiones.

La proporción que supone la retribución fija anual frente al total de componentes fijos devengados y consolidados (retribución fija + dietas por asistencia) para los consejeros Ricardo Martí Fluxá, Anna M. Birulés Bertrán, Alfonso Rodés Vilà y Andreas Segal, son respectivamente de un 71%, 68%, 74% y 73%, no habiéndose producido diferencias significativas respecto a la proporción que se daba en el ejercicio pasado.

B.6 Explique cómo se han determinado los sueldos devengados y consolidados, durante el ejercicio cerrado, por cada uno de los consejeros ejecutivos por el desempeño de funciones de dirección, y cómo han variado respecto al año anterior.

El sueldo devengado por el Consejero Ejecutivo por el desempeño de funciones de dirección consiste en un sueldo fijo, una retribución variable (“bonus”), planes de incentivos y cualquier otro tipo de retribución extraordinaria por gestión. La remuneración global (retribución fija, variable, por planes y extraordinaria) del Consejero Delegado ha aumentado un 38%, pasando en el ejercicio 2024 de 2.125.500 euros a 2.948.887 euros en el ejercicio 2025. La diferencia fundamental se corresponde a la gratificación extraordinaria por la culminación con éxito de la operación de adquisición de Aedas Homes, gratificación por importe de 1.076.721 euros que explica la totalidad de la diferencia.

En cuanto a la proporción que guarda la retribución variable (considerando exclusivamente el bonus y no el importe devengado por el MIP o la retribución extraordinaria) con respecto a la retribución fija, se ha pasado de ser un 75% en el ejercicio 2024 a ser un 53% en el presente ejercicio.

El sueldo variable se ha determinado conforme se ha indicado en el apartado B.3 anterior.

B.7 Explique la naturaleza y las principales características de los componentes variables de los sistemas retributivos devengados y consolidados en el ejercicio cerrado.

En particular:

- a) Identifique cada uno de los planes retributivos que han determinado las distintas remuneraciones variables devengadas por cada uno de los consejeros durante el ejercicio cerrado, incluyendo información sobre su alcance, su fecha de aprobación, fecha de implantación, condiciones en su caso de consolidación, periodos de devengo y vigencia, criterios que se han utilizado para la evaluación del desempeño y cómo ello ha impactado en la fijación del importe variable devengado, así como los criterios de medición que se han utilizado y el plazo necesario para estar en condiciones de medir adecuadamente todas las condiciones y criterios estipulados, debiendo explicarse en detalle los criterios y factores que ha aplicado en cuanto al tiempo requerido y métodos para comprobar que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de cualquier otro tipo a las que estaba vinculado el devengo y consolidación de cada componente de la retribución variable.
- b) En el caso de planes de opciones sobre acciones u otros instrumentos financieros, las características generales de cada plan incluirán información sobre las condiciones tanto para adquirir su titularidad incondicional (consolidación), como para poder ejercitar dichas opciones o instrumentos financieros, incluyendo el precio y plazo de ejercicio.
- c) Cada uno de los consejeros, y su categoría (consejeros ejecutivos, consejeros externos dominicales, consejeros externos independientes u otros consejeros externos), que son beneficiarios de sistemas retributivos o planes que incorporan una retribución variable.
- d) En su caso, se informará sobre los periodos de devengo, de consolidación o de aplazamiento del pago de importes consolidados que se hayan aplicado y/o los periodos de retención/no disposición de acciones u otros instrumentos financieros, si existieran.

Tal y como se ha explicado en el apartado A.1 anterior, tan sólo el consejero ejecutivo puede percibir remuneración variable. La remuneración variable consiste en lo siguiente:

1. **Bonus anual**, que aprueba cada año el Consejo de Administración de la compañía y cuyo detalle se puede encontrar en el apartado A.1 anterior;

2. Planes de incentivos

Por una parte, en el ejercicio 2025, se ha cumplido el tercer plazo de materialización del Plan LTIP 2020 (periodo de consecución / devengo 2020 – 2022), por lo que se ha hecho efectiva al Consejero Delegado la transmisión del tercer bloque de acciones de la compañía contemplado en dicho Plan y que detallaremos en la posterior descripción de cada uno de los planes.

Por otra parte, en el ejercicio 2025 se ha producido el devengo del tercer año del Plan de incentivos (MIP 2023-2025), devengo que se materializará mediante una remuneración en efectivo una vez se hayan aprobado las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025 en la próxima Junta General de Accionistas a celebrar en el mes de Abril de 2026. El detalle de los importes devengados se muestra en la descripción del Plan.

o **Plan de Incentivos a Largo Plazo 2020 (“LTIP 2020”).**

El LTIP 2020 fue aprobado por el Consejo de Administración de la Compañía el 28 de febrero de 2020 con el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones. El LTIP fue incluido en el Reglamento de Remuneraciones del Consejo que fue aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 1 de abril de 2020.

Son beneficiarios del LTIP 2020, además de determinados miembros de la alta dirección de la Compañía, el consejero Delegado que es consejero ejecutivo.

Se trata de un sistema de remuneración compuesto en su totalidad por acciones de la Compañía.

El LTIP 2020 estaba compuesto por un único ciclo de tres años, ya concluido. El periodo de consecución se inició el 1 de enero de 2020 y finalizó el 31 de diciembre de 2022. Al finalizar el periodo de consecución, el número de acciones de cada beneficiario se ha calculado teniendo en cuenta el nivel de consecución de determinadas métricas previamente aprobadas, que se detallan posteriormente, junto con las acciones equivalentes a los dividendos abonados, ambos de acuerdo con lo siguiente:

- 50% de las acciones obtenidas se entregó al finalizar el periodo de consecución de tres años (pago inicial), más un número de acciones equivalente a los dividendos que teóricamente hubiesen sido pagados a ese 50% de las acciones obtenidas desde el inicio del LTIP 2020 (1 de enero de 2020) y hasta el día de su abono, dividido entre el precio medio de las acciones en el periodo de 6 meses anterior a la finalización del ciclo. Se entregaron en 2023.
- 25% de las acciones obtenidas se entregarán transcurrido un año del pago inicial, siempre que el beneficiario permanezca en la Sociedad y sujeto a previsiones de malus, más un número de acciones que será equivalente a los dividendos que teóricamente hubiesen sido pagados a ese 25% de las acciones obtenidas desde el inicio del LTIP 2020 (1 de enero de 2020) y hasta el día de su abono, dividido entre el precio medio de las acciones en el periodo de 6 meses anterior a la finalización del 2023. Se entregaron en 2024.
- 25% de las acciones obtenidas se entregarán transcurridos dos años del pago inicial, siempre que el beneficiario permanezca en la Sociedad y sujeto a previsiones de malus, más un número de acciones que será equivalente a los dividendos que teóricamente hubiesen sido pagados a ese 25% de las acciones obtenidas desde el inicio del LTIP 2020 (1 de enero de 2020) y hasta el día de su abono, dividido entre el precio medio de las acciones en el periodo de 6 meses anterior a la finalización del 2024. Se han entregado en 2025.

El 50% de la cantidad a pagar se determinó en función del grado de consecución del EBITDA de la Sociedad, medido de forma acumulativa, estando el objetivo fijado al inicio del ciclo.

El otro 50% de la cantidad a pagar se determinó en función del retorno total a los accionistas, que se calculará como la evolución del precio de la acción sumando el valor de los dividendos, en su caso, durante el período asumiendo que se reinvierten en acciones de Neinor Homes en el día que son recibidos.

El importe máximo que el consejero delegado podía potencialmente recibir es de 2.700.000 euros en el caso, siendo las bases de un cumplimiento del 100% de los objetivos de 1.800.000 euros.

Las métricas del Plan eran las siguientes:

50% EBITDA + 50% Total Shareholder Return ("TSR")

El EBITDA se medía acumulativamente, fijándose el objetivo al comienzo del ciclo. Se define como la suma de los objetivos de EBITDA para los 3 años del ciclo y el logro está basado en la suma del EBITDA real por el mismo período.

El TSR se calculaba como la evolución del precio de la acción más el valor de los dividendos, en su caso, durante el período, asumiendo que se reinvierten en acciones de la Compañía en el día que se reciben.

El precio inicial de la acción era de 11 €. El precio de cierre se calculaba como la media de precios de cierre en las sesiones de mercado de los 6 meses anteriores a la finalización del ciclo (del 1 de julio al 31 de diciembre de 2022, ambos incluidos).

Los objetivos eran los siguientes:

Objetivo		Incentivo conseguido (% de acciones objetivo)
Nivel	EBITDA	
≥ MAXIMO	≥ 410M€	150%
OBJETIVO	370M€	100%
MÍNIMO	330M€	50%
< MÍNIMO	< 330M€	0%

Objetivo		Incentivo conseguido (% de acciones objetivo)
Nivel	TSR	
≥ MAXIMO	≥ 48,2%	150%
OBJETIVO	36,80%	100%
MÍNIMO	26%	50%
< MÍNIMO	< 26%	0%

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tenía la facultad de proponer al Consejo de Administración la cancelación del pago del LTIP 2020 a los consejeros ejecutivos, total o parcialmente, ante determinadas circunstancias sobrevenidas (cláusulas de reducción, o malus, y de recuperación, o clawback): (a) pérdidas en el Grupo Neinor Homes (EBITDA negativo / Beneficio después de impuestos) en el año posterior a la fecha de finalización del LTIP 2020 atribuible a las decisiones de gestión tomadas en el período de consecución de cada año; (b) la reexpresión material de los estados financieros del Grupo, cuando así lo consideren los auditores externos, excepto cuando fuera apropiado debido a un cambio en las normas contables; (c) incumplimiento grave del código de conducta interno por parte del director ejecutivo. La cláusula de malus se aplicaba durante el período de aplazamiento del pago del LTIP 2020, mientras que la cláusula de clawback se aplicaba durante el año siguiente a la entrega de las acciones, en ambos casos solo con respecto a las acciones que se entregarán en cada pago (después de impuestos).

En base a los resultados obtenidos en el periodo de consecución por la compañía, se superaron los 410 millones de euros de EBITDA acumulado, por lo que el incentivo obtenido en el objetivo de EBITDA alcanzó el techo del 150%.

Respecto al segundo objetivo, relacionado con el "TSR", no se produjo revalorización de la acción, por encima del precio inicial considerado (11 euros), por lo que no se devengó incentivo por este segundo objetivo, siendo el grado de consecución de un 0%.

El importe bruto en acciones cobrado en el 2025 por el Consejero Delegado, correspondiente al tercer plazo del 25% del plan que hemos detallado anteriormente, asciende a 464.711 euros, correspondientes a un 150% del cumplimiento del objetivo del EBITDA más un número de acciones que ha sido el equivalente a los dividendos que se han pagado a ese 50% de las acciones obtenidas desde el inicio del LTIP 2020 (1 de enero de 2020) y hasta el día de su abono, dividido entre el precio medio de las acciones en el periodo de 6 meses anterior a la finalización del ciclo.

Una vez liquidados impuestos al tipo marginal de IRPF del Consejero Delegado, las acciones depositadas en su cuenta de valores han sido de 15.154 acciones, que permanecen a 31 de diciembre de 2025, al no poder operar con ellas en un periodo anual desde su cobro, según marca el reglamento del LTIP.

2.2 Plan de Incentivos a Largo Plazo 'Management Incentive Plan 2023-2025' ("MIP 2023-2025")

Son beneficiarios del MIP 2023-2025, además de determinados miembros de la Alta Dirección de la Compañía, el Consejero Delegado.

El MIP 2023-2025 está compuesto por tres ciclos de un año. El primer ciclo del Plan se extiende desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023. El segundo ciclo del Plan se extiende desde el 1 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024 y el tercer ciclo del Plan se extiende desde el 1 de enero de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025. Al finalizar cada periodo de consecución, el incentivo pagadero en efectivo a cada beneficiario se calculará teniendo en cuenta el nivel de consecución de determinadas métricas previamente aprobadas, de acuerdo con lo siguiente:

El Plan se concibe como un sistema medible basado en la consecución de los siguientes KPIs: Retorno Total para el Accionista (RTA) como "objetivo" y el Ebitda como "llave":

- El Retorno Total para el Accionista contempla tanto dividendos ordinarios como extraordinarios y como cancelación de autocartera.

El objetivo de Retorno Total al Accionista, RTA, es de 450M€ en los 3 años 2023-2025.

La distribución del importe total del Plan en cada uno de los tres años será proporcional al dividendo distribuido cada año.

Dado que el objetivo de RTA para cada año es muy superior al distribuido hasta el momento, no será necesario alcanzar un mínimo sobre el objetivo de RTA anual o sobre el objetivo de RTA acumulado para que devengue el Plan.

- Ebitda como "llave" con los siguientes objetivos anuales y acumulativos para cada uno de los 3 años:

Año	EBITDA Objetivo	EBITDA Acumulado
2023	135M€	135M€
2024	100M€	235M€
2025	100M€	335M€

Deberá alcanzarse un umbral del 85% del objetivo anual acumulado de EBITDA para que se devengue el derecho económico asignado a cada año. Por debajo del 85%, no se devengará. A partir del 85%, el devengo será proporcional en el mismo porcentaje (ej: 90% consecución objetivo Ebitda, supone 90% de devengo). Una vez alcanzado el 100% del objetivo de Ebitda acumulado, se devengará el 100% del plan.

- La liquidación efectiva se producirá tras la aprobación de las cuentas anuales correspondientes al año de finalización de cada ciclo y la aprobación de la propuesta por parte del Consejo del dividendo correspondiente para cada año (es decir, 2024 para el primer ciclo, 2025 para el segundo ciclo y 2026 para el último ciclo).
- El devengo del Incentivo no tendrá tope anual. El devengo en cada uno de los tres años se calculará proporcionalmente a los dividendos totales distribuidos en cada año sobre el RTA (Retorno Total al Accionista) por los 3 años (limitado a 17,5 millones de Euros por la totalidad de los 3 años de devengo).
- El Consejo deberá aprobar el objetivo de RTA y la llave EBITDA de cada uno de los años del plan, todo ello de conformidad con el Plan Estratégico 2023-2027, debiéndose alcanzar el 85% del objetivo anual acumulado de EBITDA como condición previa para el devengo del Incentivo.
- En el supuesto de que se produzca una toma o cambio de control en la Sociedad o en cualquiera de las sociedades del Grupo, o un evento u operación material se liquidará el importe total del programa.
- El Incentivo que, en su caso, correspondiese abonar se entregará en el plazo más breve de tiempo posible con posterioridad a la operación que da lugar a la liquidación anticipada del Plan.

Clawback: En caso de salida voluntaria de un directivo de la empresa antes del tercer año (finalización del plan), se aplicará una penalización equivalente al 30% de la cantidad devengada y percibida hasta ese momento (neta de impuestos).

El importe total del Plan propuesto es de 15 millones de Euros, con un tope de 17,5 millones de Euros a distribuir entre los seis beneficiarios del mismo. De ese importe, el porcentaje que corresponde al CEO es del 21%. El importe de este Plan supone el 3,33% del objetivo del RTA (450 millones de Euros). En este sentido, como el tope es de 17,5 millones de Euros, se considerará como el mayor objetivo alcanzable sujeto a incentivo un RTA de 525 millones de Euros en los 3 años. A partir de dicho importe no se devengarán derechos económicos adicionales por los beneficiarios del Plan.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá la facultad de proponer al Consejo de Administración la cancelación del pago del MIP 2023-2025 al Consejero Ejecutivo, total o parcialmente, ante determinadas circunstancias sobrevenidas (cláusulas de reducción y de recuperación).

Con fecha 25 de febrero de 2025 el Consejo, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, fijó para el segundo periodo correspondiente al ejercicio 2025 un objetivo de RTA de 200 M de euros y un EBITDA de 100 M de euros.

Si bien la compañía en el ejercicio 2025 ha repartido un total de 155 M de euros, la compañía en el segundo trimestre del año paralizó su plan de dividendos por las necesidades de liquidez surgidas ante la posible adquisición de Aedas Homes. A 31 de diciembre de 2024, la compañía ha alcanzado el 100% de cumplimiento respecto al parámetro "llave" de Ebitda. Dado la trascendencia de la operación que ha culminado con éxito, el cumplimiento de la "llave" de Ebitda por alcanzarse 110 M de ebitda y el lanzamiento de un mayor plan de incentivos en el corto plazo, la comisión de nombramientos aprobó aplicar el porcentaje previsto de acuerdo al plan a la cantidad de dividendo repartido con cargo al 2025. En base a lo anterior, el consejero delegado ha devengado la cantidad de 859.166 euros que se hará efectiva, en su caso, una vez se hayan aprobado las cuentas anuales de 2025, en 2026.

B.8 Indique si se ha procedido a reducir o a reclamar la devolución de determinados componentes variables devengados cuando se hubiera, en el primer caso, diferido el pago de importes no consolidados o, en el segundo caso, consolidado y pagado, atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta. Describa los importes reducidos o devueltos por la aplicación de las cláusulas de reducción (malus) o devolución (clawback), por qué se han ejecutado y los ejercicios a que corresponden.

Hasta la fecha del presente informe la Compañía no es conocedora de ningún supuesto que determine la aplicación de cláusulas de reducción o devolución (clawback) de los componentes variables de las remuneraciones.

B.9 Explique las principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo cuyo importe o coste anual equivalente figura en los cuadros de la Sección C, incluyendo jubilación y cualquier otra prestación de supervivencia, que sean financiados, parcial o totalmente, por la sociedad, ya sean dotados interna o externamente, indicando el tipo de plan, si es de aportación o prestación definida, las contingencias que cubre, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de indemnización por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero.

La Compañía no tiene establecido ningún sistema de ahorro a largo plazo.

B.10 Explique, en su caso, las indemnizaciones o cualquier otro tipo de pago derivados del cese anticipado, sea el cese a voluntad de la empresa o del consejero, o de la terminación del contrato, en los términos previstos en el mismo, devengados y/o percibidos por los consejeros durante el ejercicio cerrado.

La Compañía no ha abonado indemnizaciones u otro tipo de pagos derivados de ceses anticipados de consejeros.

B.11 Indique si se han producido modificaciones significativas en los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos y, en su caso, explique las mismas. Así mismo, explique las condiciones principales de los nuevos contratos firmados con consejeros ejecutivos durante el ejercicio, salvo que se hayan explicado ya en el apartado A.1.

Durante el ejercicio 2025 no se ha producido ninguna modificación del contrato de quien ejerce funciones de alta dirección como Consejero Ejecutivo. Las condiciones principales del contrato firmado con de D. Francisco de Borja García-Egocheaga se detallan en el apartado A.1.

B.12 Explique cualquier remuneración suplementaria devengada a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

La Compañía no ha abonado remuneraciones suplementarias a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

B.13 Explique cualquier retribución derivada de la concesión de anticipos, créditos y garantías, con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventualmente devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

La Compañía no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a los consejeros.

B.14 Detalle la remuneración en especie devengada por los consejeros durante el ejercicio, explicando brevemente la naturaleza de los diferentes componentes salariales.

Los consejeros en su condición de tales no han devengado remuneración en especie. Respecto del Consejero Delegado, ver apartado B.7.

B.15 Explique las remuneraciones devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero, cuando dichos pagos tengan como fin remunerar los servicios de éste en la sociedad.

No se han abonado remuneraciones de este tipo.

B.16 Explique y detalle los importes devengados en el ejercicio en relación con cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, incluyendo todas las prestaciones en cualquiera de sus formas, como cuando tenga la consideración de operación vinculada o, especialmente, cuando afecte de manera significativa a la imagen fiel de las remuneraciones totales devengadas por el consejero, debiendo explicarse el importe otorgado o pendiente de pago, la naturaleza de la contraprestación recibida y las razones por las que se habría considerado, en su caso, que no constituye una remuneración al consejero por su condición de tal o en contraprestación por el desempeño de sus funciones ejecutivas, y si se ha considerado apropiado o no incluirse entre los importes devengados en el apartado de "otros conceptos" de la sesión C.

No existen otros conceptos retributivos distintos de los indicados anteriormente.

C. DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Período de devengo 2025
Ricardo Martí Fluxá	Independiente	01/01/2025 hasta 31/12/2025
Anna M. Birulés Bertrán	Independiente	01/01/2025 hasta 31/12/2025
Alfonso Rodés Vilá	Independiente	01/01/2025 hasta 31/12/2025
Andreas Segal	Independiente	01/01/2025 hasta 31/12/2025
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	Dominical	01/01/2025 hasta 31/12/2025
Juan José Pepa	Dominical	01/01/2025 hasta 31/12/2025
Francisco de Borja García-Egocheaga	Ejecutivo	01/01/2025 hasta 31/12/2025
Van J. Stults	Dominical	01/01/2025 hasta 31/12/2025
Aref H. Lahham	Dominical	01/01/2025 hasta 31/12/2025

C.1 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.

a) *Retribuciones de la sociedad objeto del presente informe:*

i) *Retribución devengada en metálico (en miles de €)*

[illegible]

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados

[illegible]

**Se hace constar que (i) 83.173 acciones se corresponden con el primer, segundo y tercer pagos del LTIP 2020, por importe equivalente al 100% de las acciones obtenidas durante el periodo de consecución más un número de acciones equivalente a los dividendos que hubiesen correspondido a dichas acciones desde el 1 de enero de 2020 y hasta el día de su abono, dividido entre el precio medio de las acciones en el periodo de 6 meses anterior al 31 de diciembre de 2022; conforme a lo previsto en los términos y condiciones del LTIP 2020, siempre que se cumplan las condiciones para su entrega; y (iii) en la medida en que todas las acciones a entregar en virtud del LTIP 2020 están sujetas a cláusulas “malus” (incluidas las correspondientes al pago inicial antes referido), dichas acciones serán objeto de consolidación en los siguientes IARs conforme dichas cláusulas dejen de resultar aplicables*

iii) *Sistemas de ahorro a largo plazo*

	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Ricardo Martí Fluxá	n/a
Anna M. Birulés Bertran	n/a
Alfonso Rodés Vilá	n/a
Andreas Segal	n/a
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	n/a
Juan José Pepa	n/a
Francisco de Borja García-Egocheaga	n/a
Van J. Stults	n/a
Aref H. Lahham	n/a

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Ejercicio 2025		Ejercicio 2024	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados
Ricardo Martí Fluxá	n/a		n/a		n/a		n/a	
Anna M. Birulés Bertran	n/a		n/a		n/a		n/a	
Alfonso Rodés Vilá	n/a		n/a		n/a		n/a	
Andreas Segal	n/a		n/a		n/a		n/a	
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	n/a		n/a		n/a		n/a	
Juan José Pepa	n/a		n/a		n/a		n/a	
Francisco de Borja García-Egocheaga	n/a		n/a		n/a		n/a	
Van J. Stults	n/a		n/a		n/a		n/a	
Aref H. Lahham	n/a		n/a		n/a		n/a	

iv) *Detalle de otros conceptos*

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Ricardo Martí Fluxá	n/a	n/a
Anna M. Birulés Bertran	n/a	n/a
Alfonso Rodés Vilá	n/a	n/a
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	n/a	n/a
Juan José Pepa	n/a	n/a
Francisco de Borja García-Egocheaga	n/a	n/a
Van J. Stults	n/a	n/a
Aref H. Lahham	n/a	n/a

b) Retribuciones a los consejeros de la sociedad por su pertenencia a consejos de otras sociedades del grupo:

i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2025	Total ejercicio 2024
Ricardo Martí Fluxá										
Anna M. Birulés Bertrán										
Alfonso Rodés Vilá										
Andreas Segal										
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola										
Juan José Pepa										
Francisco de Borja García-Egocheaga										
Van J. Stults										
Aref H. Lahham										

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		Nº instrumentos	Nº acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº acciones equivalente s/consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio Bruto de las acciones o instrumentos consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº acciones equivalentes
Ricardo Martí Fluxá	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anna M. Birulés Bertran	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alfonso Rodés Vilá	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andreas Segal	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Francisco de Borja García-Egocheaga	n/a	0	0			0	0	0	0	0		
Juan José Pepa	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Van J. Stults	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aref H. Lahham	n/a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo

	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Ricardo Martí Fluxá	0
Anna M. Birulés Bertrán	0
Alfonso Rodés Vilá	0
Andreas Segal	0
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola	0
Juan José Pepa	0
Francisco de Borja García-Egocheaga	0
Van J. Stults	0
Aref H. Lahham	0

	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
Nombre	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Ejercicio 2025		Ejercicio 2024	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados	Sistemas con derechos económicos consolidados	Sistemas con derechos económicos no consolidados
Ricardo Martí Fluxá								
Anna M. Birulés Bertrán								
Alfonso Rodés Vilá								
Andreas Segal								
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola								
Juan José Pepa								
Francisco de Borja García-Egocheaga								
Van J. Stults								
Aref H. Lahham								

	Concepto	Importe retributivo
Ricardo Martí Fluxá		
Anna M. Birulés Bertrán		
Alfonso Rodés Vilá		
Andreas Segal		
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola		
Juan José Pepa		
Francisco de Borja García-Egocheaga		
Van J. Stults		
Aref H. Lahham		

Se deberán incluir en el resumen los importes correspondientes a todos los conceptos retributivos incluidos en el presente informe que hayan sido devengados por el consejero, en miles de euros

C.2 Indique la evolución en los últimos 5 años del importe y variación porcentual de la retribución devengada por cada uno de los consejeros de la cotizada que lo hayan sido durante el ejercicio, de los resultados consolidados de la sociedad y de la remuneración media sobre una base equivalente a tiempo completo de los empleados de la sociedad y de sus entidades dependientes que no sean consejeros de la cotizada.

Importes totales devengados y % variación anual

	Ejercicio 2025	% variación 2025/2024	Ejercicio 2024	% variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% variación 2022/2021	Ejercicio 2021
Consejeros Ejecutivos									
Francisco de Borja García-Egocheaga	2.949	38%	2.125,5	12%	1.896	34,09 %	1.414	-23,07 %	1.838
Consejeros Externos									
Felipe Morenés Botín-Sanz de Sautuola			-	-	-	-100 %*	6	-95,12 %*	123
Anna M. Birulés Bertrán	140	7,6%	130,5	-5,4%	138	11,29 %	124	3,33 %	120
Ricardo Martí Fluxá	182,5	8,9%	167,5	-4,28%	175	5,42 %	166	8,85 %	152,5
Alfonso Rodés Vila	128	5,3%	121,5	-6,5%	130	7,44 %	121	2,11 %	118,5
Juan José Pepa									
Andreas Segal	129,5	4,8%	123	0%	123	2,93 %	119,5	9,13 %	109,5
Van J. Stults									
Aref H. Lahham									
Resultados consolidados de la sociedad	34.135***	-45%	62.393	-31,7%	91.363	-5,4 %	96.572	-6,11 %	102.855
Remuneración media de los empleados	55.944***	1%	55.521	1%	54.998	5,7 %	51.995	-37,58 %**	83.299

(*) La diferencia entre 2024/2023/2022 y 2022/2021 se debe a que el Sr. Morenés fue reclasificado de Consejero Independiente a Consejero Dominical el 26 de enero de 2022, fecha en la que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones aprobó su cambio de condición y que posteriormente fue ratificado por el Consejo en base al artículo 529 duodecies de la Ley de Sociedades de Capital. Por este motivo el señor Morenés en el ejercicio 2022 sólo percibió la remuneración fija correspondiente al periodo en el que estuvo como Consejero Independiente, dado que como se ha explicado anteriormente los Consejeros Dominicales y Ejecutivos no tienen remuneración por su condición de tales.

(**) La diferencia entre el 2020 y 2021 se produce fundamentalmente por la incorporación de trabajadores de Quabit al Grupo con remuneraciones medias más altas, al bonus de la alta dirección por el rendimiento y respuesta dada frente al ejercicio de pandemia y al bonus por la integración de Quabit. En el ejercicio siguiente 2022, se produce la discontinuación de la línea de servicing, bajas por jubilación de empleados con mucha experiencia y ajustes de plantilla por la integración de Quabit, todos ellos con salarios más elevados que la media de la compañía, por lo que se produce una disminución relevante del salario medio de la plantilla, que una vez estabilizada, ya se ha mantenido estable en los últimos tres ejercicios.

(***) Si incluyen los datos de resultados del Grupo Neinor y los de remuneración media de la matriz Neinor Homes, sin considerar los datos de Aedas, por estar en proceso de integración de sistemas, consideración del Consejo del Grupo Neinor, cierres anuales distintos y guardada la homogeneidad respecto al ejercicio pasado.

D. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si existe algún aspecto relevante en materia de remuneración de los consejeros que no se haya podido recoger en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas retributivas de la sociedad en relación con sus consejeros, detállelos brevemente.

Este Informe Anual de Remuneraciones ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 25 de febrero de 2026.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí ☐ No ☒

Nombre o denominación social del miembro del consejo de administración que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

Fecha fin del ejercicio de referencia: [31/12/2025]

CIF: [A95786562]

Denominación Social:

[**NEINOR HOMES, S.A.**]

Domicilio social:

[C/ERCILLA, 24 (BILBAO) VIZCAYA]

B. RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO

B.4. Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones del ejercicio anterior, indicando el número de abstenciones y de votos negativos, en blanco y a favor que se hayan emitido:

	Número	% sobre el total
Votos emitidos	61.275.503	81,73

	Número	% sobre emitidos
Votos negativos	6.699.341	10,93
Votos a favor	54.321.818	88,65
Votos en blanco		0,00
Abstenciones	254.344	0,42

C. DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS CONSEJEROS

Nombre	Tipología	Periodo de devengo ejercicio 2025
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Consejero Independiente	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	Consejero Ejecutivo	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	Consejero Independiente	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	Consejero Independiente	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don AREF H. LAHHAM	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don JUAN JOSÉ PEPA	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don ANDREAS SEGAL	Consejero Independiente	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025
Don VAN J. STULTS	Consejero Dominical	Desde 01/01/2025 hasta 31/12/2025

C.1. Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.

a) Retribuciones de la sociedad objeto del presente informe:

i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2025	Total ejercicio 2024
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	130	52							182	167
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA										

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2025	Total ejercicio 2024
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA				663		350		1.936	2.949	2.125
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	95	45							140	130
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	95	33							128	121
Don AREF H. LAHHAM										
Don JUAN JOSÉ PEPA										
Don ANDREAS SEGAL	95	34							129	123
Don VAN J. STULTS										

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados.

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	n/a							0,00				
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	n/a							0,00				
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	LTIP 2020	88.146	88.136			23.951	23.951	13,60	326		88.136	88.136
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	n/a							0,00				

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	n/a							0,00				
Don AREF H. LAHHAM	n/a							0,00				
Don JUAN JOSÉ PEPA	n/a							0,00				
Don ANDREAS SEGAL	n/a							0,00				
Don VAN J. STULTS	n/a							0,00				

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	
Don AREF H. LAHHAM	
Don JUAN JOSÉ PEPA	

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don ANDREAS SEGAL	
Don VAN J. STULTS	

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ								
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA								
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA								
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN								
Don ALFONSO RODÉS VILÁ								
Don AREF H. LAHHAM								
Don JUAN JOSÉ PEPA								
Don ANDREAS SEGAL								
Don VAN J. STULTS								

iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Concepto	
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	Concepto	
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	Concepto	
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	Concepto	
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	Concepto	
Don AREF H. LAHHAM	Concepto	
Don JUAN JOSÉ PEPA	Concepto	
Don ANDREAS SEGAL	Concepto	
Don VAN J. STULTS	Concepto	

b) Retribuciones a los consejeros de la sociedad cotizada por su pertenencia a órganos de administración de sus entidades dependientes:

i) Retribución devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2025	Total ejercicio 2024
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ										
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA										
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA										
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN										

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2025	Total ejercicio 2024
Don ALFONSO RODÉS VILÁ										
Don AREF H. LAHHAM										
Don JUAN JOSÉ PEPA										
Don ANDREAS SEGAL										
Don VAN J. STULTS										

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados.

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	n/a							0,00				
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	n/a							0,00				

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2025		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2025		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2025	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes/ consolidadas	Precio de las acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	n/a							0,00				
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	n/a							0,00				
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	n/a							0,00				
Don AREF H. LAHHAM	n/a							0,00				
Don JUAN JOSÉ PEPA	n/a							0,00				
Don ANDREAS SEGAL	n/a							0,00				
Don VAN J. STULTS	n/a							0,00				

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	
Don AREF H. LAHHAM	
Don JUAN JOSÉ PEPA	
Don ANDREAS SEGAL	
Don VAN J. STULTS	

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ								
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA								
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA								

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles €)				Importe de los fondos acumulados (miles €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN								
Don ALFONSO RODÉS VILÁ								
Don AREF H. LAHHAM								
Don JUAN JOSÉ PEPA								
Don ANDREAS SEGAL								
Don VAN J. STULTS								

iv) Detalle de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	Concepto	
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA	Concepto	
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	Concepto	
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	Concepto	
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	Concepto	
Don AREF H. LAHHAM	Concepto	
Don JUAN JOSÉ PEPA	Concepto	
Don ANDREAS SEGAL	Concepto	

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Don VAN J. STULTS	Concepto	

c) Resumen de las retribuciones (en miles de €):

Se deberán incluir en el resumen los importes correspondientes a todos los conceptos retributivos incluidos en el presente informe que hayan sido devengados por el consejero, en miles de euros.

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en sociedades del grupo					Total ejercicio 2025 sociedad + grupo
	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 grupo	
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	182				182						182
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN-SANZ DE SAUTUOLA											
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA- EGOCHEAGA VERGARA	2.623	326			2.949						2.949
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	140				140						140
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	128				128						128
Don AREF H. LAHHAM											

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

Nombre	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en sociedades del grupo					Total ejercicio 2025 sociedad + grupo
	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 grupo	
Don JUAN JOSÉ PEPA											
Don ANDREAS SEGAL	129				129						129
Don VAN J. STULTS											
TOTAL	3.202	326			3.528						3.528

C.2. Indique la evolución en los últimos 5 años del importe y variación porcentual de la retribución devengada por cada uno de los consejeros de la cotizada que lo hayan sido durante el ejercicio, de los resultados consolidados de la sociedad y de la remuneración media sobre una base equivalente a tiempo completo de los empleados de la sociedad y de sus entidades dependientes que no sean consejeros de la cotizada.

	Importes totales devengados y % variación anual								
	Ejercicio 2025	% Variación 2025/2024	Ejercicio 2024	% Variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% Variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021
Consejeros ejecutivos									
Don FRANCISCO DE BORJA GARCÍA-EGOCHEAGA VERGARA	2.949	38,78	2.125	12,08	1.896	34,09	1.414	-23,07	1.838
Consejeros externos									
Don FELIPE MORENÉS BOTÍN- SANZ DE SAUTUOLA	0	-	0	-	0	-	6	-95,12	123
Don ANNA M. BIRULÉS BERTRÁN	140	6,87	131	-5,07	138	11,29	124	3,33	120

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIONES DE LOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANONIMAS COTIZADAS

	Importes totales devengados y % variación anual								
	Ejercicio 2025	% Variación 2025/2024	Ejercicio 2024	% Variación 2024/2023	Ejercicio 2023	% Variación 2023/2022	Ejercicio 2022	% Variación 2022/2021	Ejercicio 2021
Don RICARDO MARTÍ FLUXÁ	183	8,93	168	-4,00	175	5,42	166	8,50	153
Don ALFONSO RODÉS VILÁ	128	4,92	122	-6,15	130	7,44	121	1,68	119
Don JUAN JOSÉ PEPA	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Don ANDREAS SEGAL	130	5,69	123	0,00	123	2,50	120	9,09	110
Don VAN J. STULTS	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Don AREF H. LAHHAM	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Resultados consolidados de la sociedad									
	34.135	-45,29	62.393	-31,71	91.363	-5,39	96.572	-6,11	102.855
Remuneración media de los empleados									
	55.944	0,76	55.521	0,95	54.998	5,78	51.995	-37,58	83.299

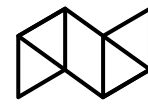
D. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el consejo de administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

[25/02/2026]

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

[] Si
[✓] No



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

Construimos hogares para el mañana

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



Social

Nuestra gente y comunidades

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



Gobierno

El valor de hacer las cosas correctas, correctamente

Creemos firmemente que cómo hagamos las cosas determina quiénes somos y quiénes queremos ser.

Por eso nos regimos bajo estándares de actuación éticos, íntegros y transparentes, para que **nuestras palabras sean consecuentes con nuestras acciones.**



PROPÓSITO

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

MISIÓN

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

VALORES

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

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

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

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

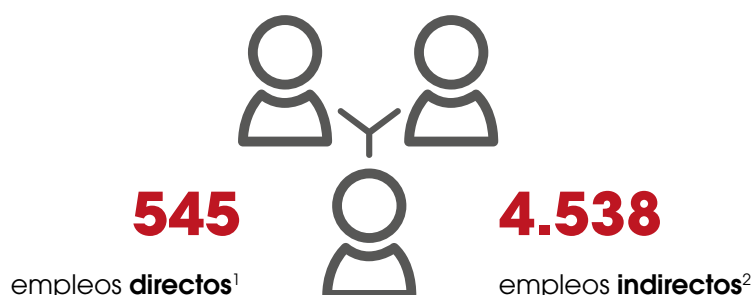
Responsabilidad: Nos comprometemos con la sociedad para que las viviendas sean el centro de un crecimiento social justo y sostenible. Contribuimos a la regeneración de los entornos urbanos, al progreso del tejido social y fomento del empleo.

Principios: La transparencia, el buen gobierno y el compromiso social guían todas nuestras decisiones empresariales

¿CÓMO CREAMOS VALOR?

Creamos valor a través de un modelo de negocio responsable.

GENERACIÓN DE EMPLEO



Más de 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

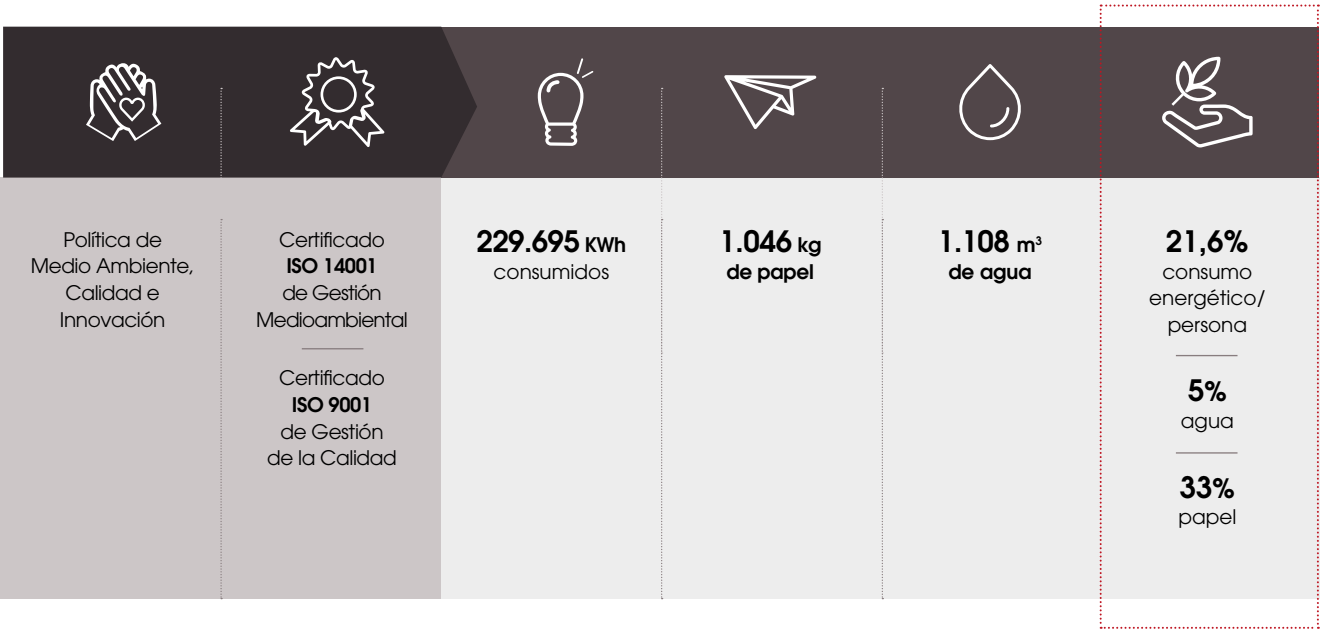
Promoción de primeras y segundas viviendas, construcción, gestión del alquiler de viviendas propias y de terceros.



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

POLÍTICA DE SOSTENIBILIDAD

Objetivos

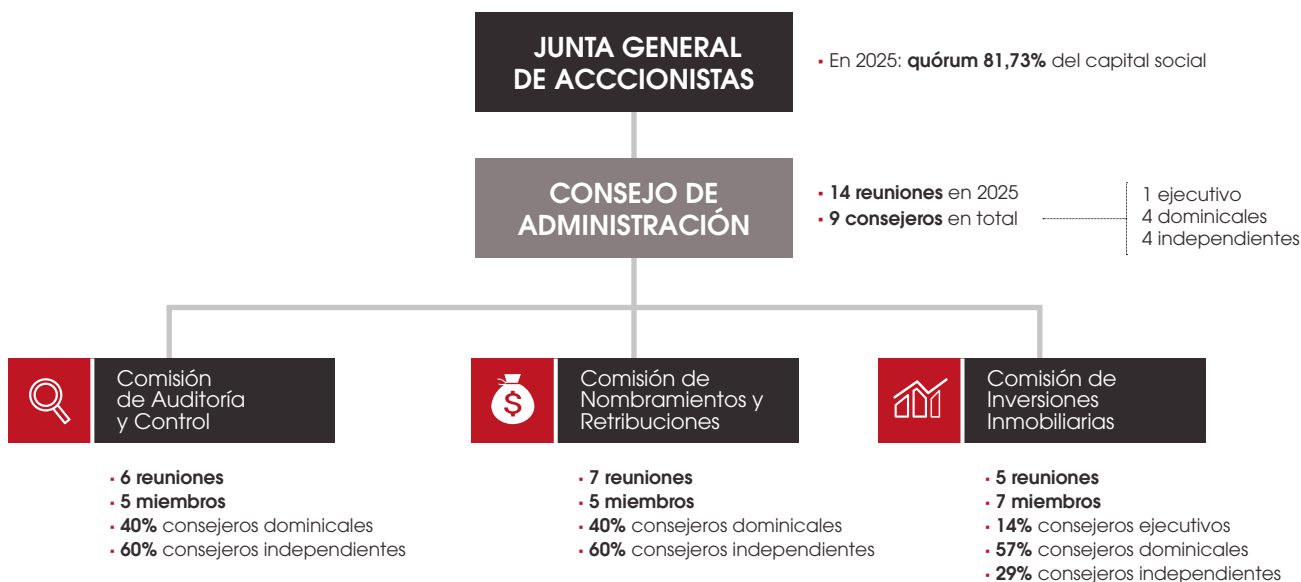
- Liderar la **transformación del sector**
- Definir **el compromiso con el buen gobierno, el medio ambiente y la sociedad**
- Servir de base para **integrar la sostenibilidad dentro de la estrategia de negocio**
- Entregar un producto de calidad
- Cuidado a los empleados

Plan de Sostenibilidad 2022 - 2025

Ambiental (A)	Social (S)	Gobierno (G)
- Sostenibilidad y ecoeficiencia de las viviendas - Consideración del cambio climático - Protección y mejora del entorno - Economía circular	- Acceso a la vivienda - Seguridad, salud y bienestar de las personas - Relación y protección del cliente - Compromiso con el equipo y con la sociedad	- Ética, integridad y transparencia - Buenas prácticas de gobierno corporativo - Cadena de suministro responsable - Financiación sostenible - Innovación

¿EN QUÉ SE BASA NUESTRO MODELO DE GOBIERNO?

Nuestra actividad se basa en un modelo de gobierno responsable

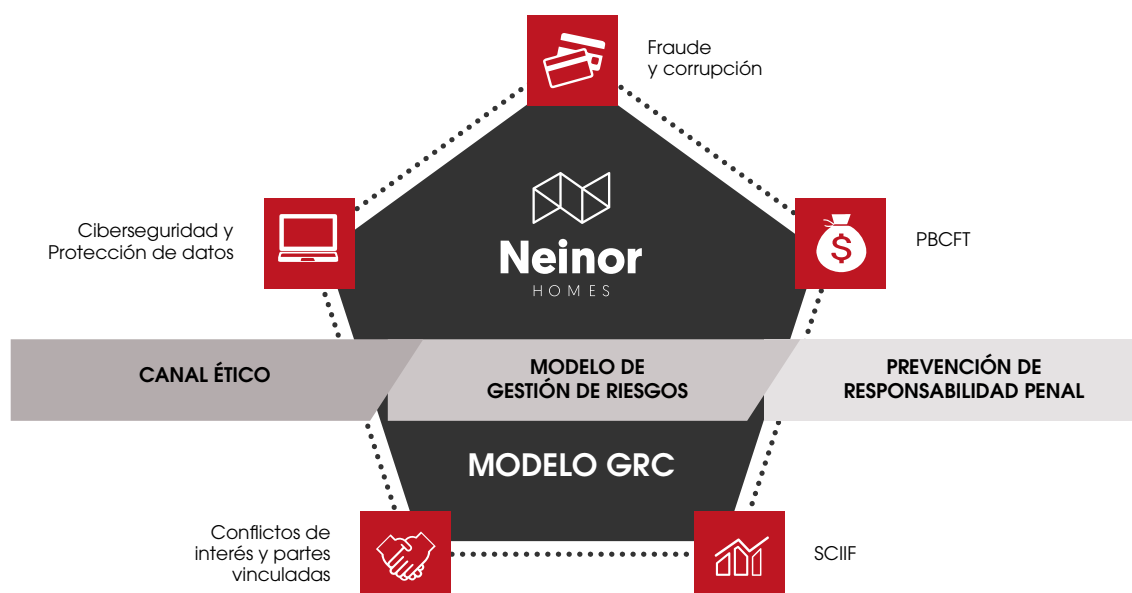


UN MODELO INTEGRAL DE CONTROL, COMPLIANCE Y ASEGURAMIENTO

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

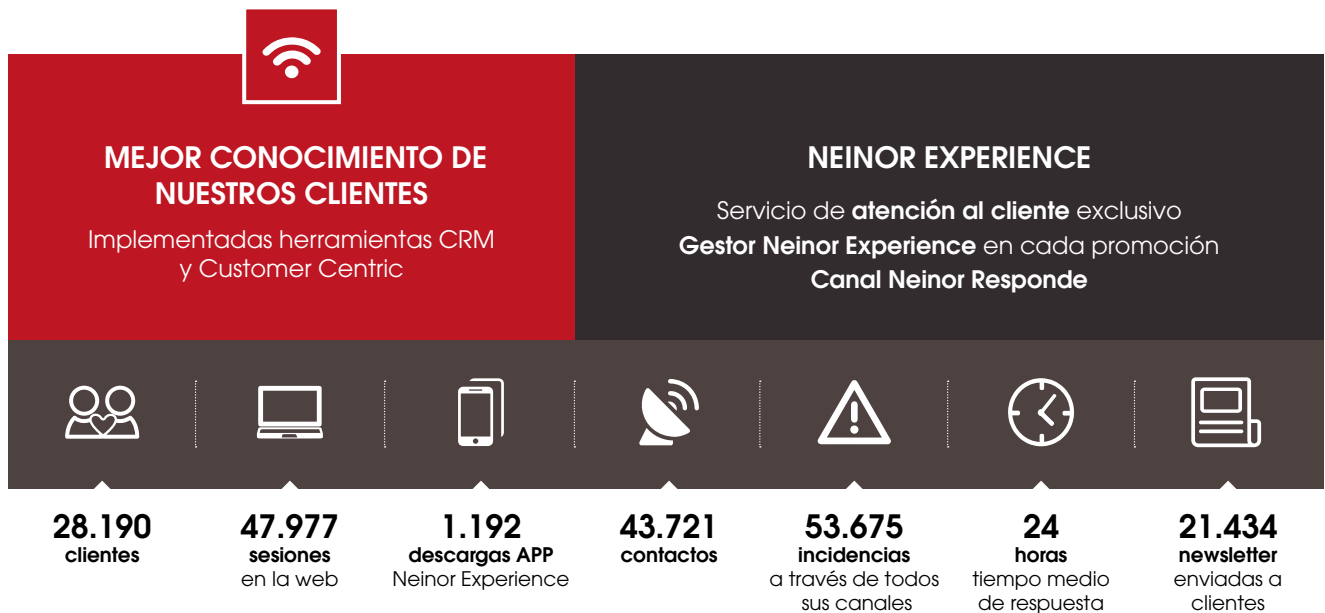
Certificado ISO 9001
de Gestión de Calidad

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



SEGURO FAMILY HOMES PROTECTION Y COVERLIVING



SELLO BREEAM



NEINOR MOBILITY PACK

VIVIENDAS DE CALIDAD

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

LA INNOVACIÓN COMO MOTOR DE LA TRANSFORMACIÓN

NEINOR NEXT

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

INNOVACIÓN EN PROCESOS

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

INNOVACIÓN COLABORATIVA

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

TRANSFORMACIÓN DIGITAL

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



En 2025, **939 clientes** han sido asegurados desde **Neinor Homes** para poder hacer frente al pago de sus nuevas viviendas



86 promociones lanzadas a origen con certificación **BREEAM®**



Colaboración con startups para testar sus productos / servicios



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

¿QUIÉNES FORMAMOS PARTE DE NEINOR HOMES?

Contamos con un **equipo humano** comprometido



Neinor
H O M E S

Gestión de personas

Plan Estratégico de Recursos Humanos

Desarrollo profesional y personal

Promoción Interna

Welcome Pack

Retrribución 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

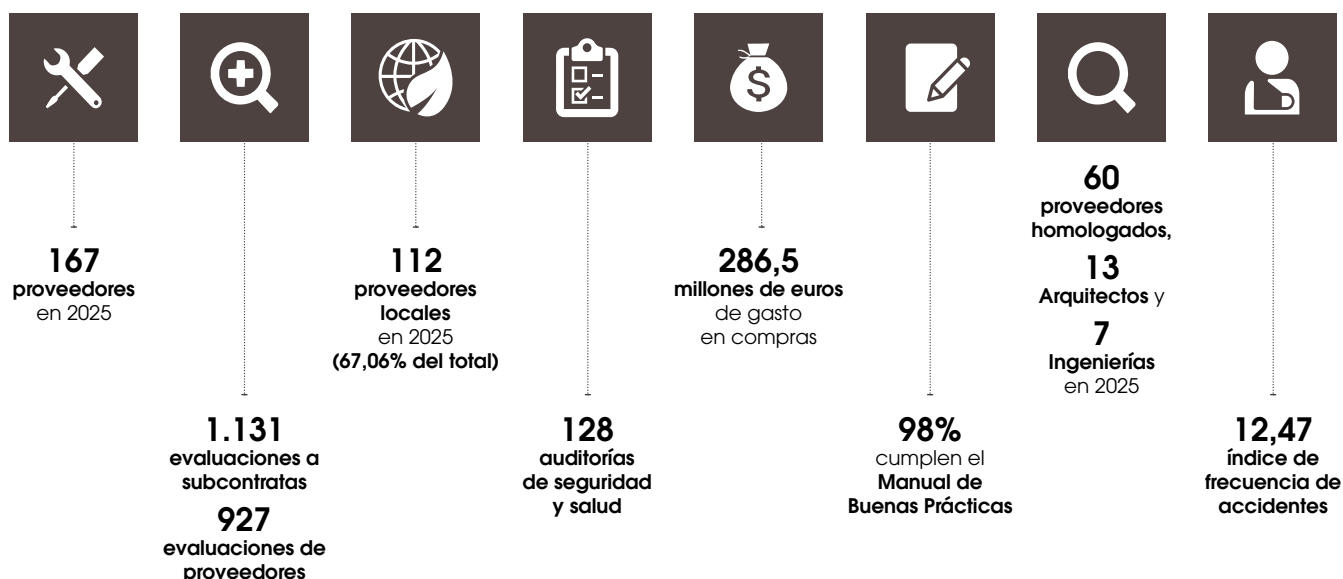


28¹
incorporaciones
5¹
empleados promocionados

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.

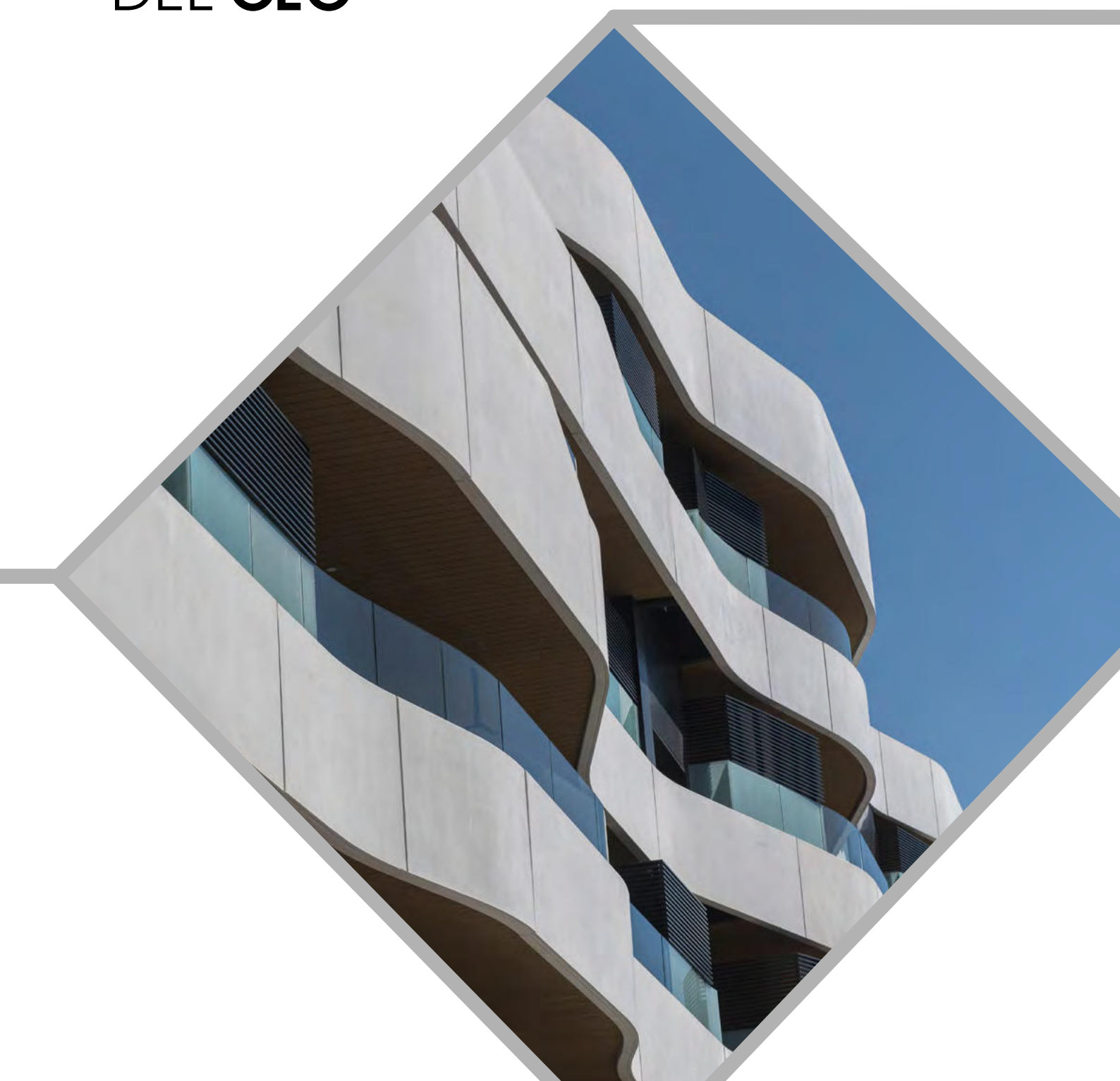
¿DE QUÉ FORMA COLABORAMOS CON NUESTROS PROVEEDORES?

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.

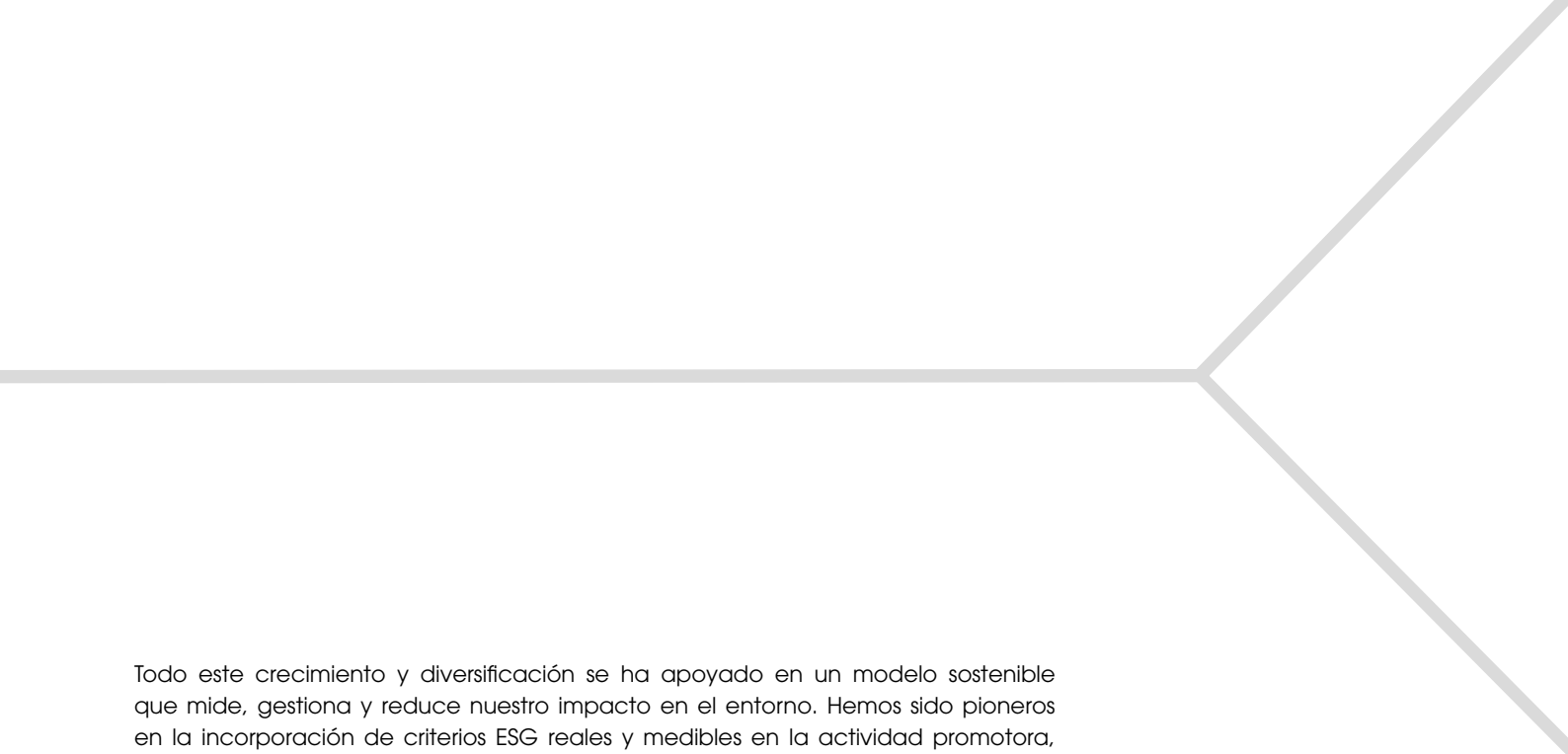
Siempre atentos a las oportunidades, en junio del 25 lanzamos una oferta pública para la adquisición de Aedas. Representa la mayor operación corporativa del sector en las últimas décadas (€1.800 millones) y refuerza nuestra posición como la gran plataforma del sector residencial de obra nueva en España, 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.

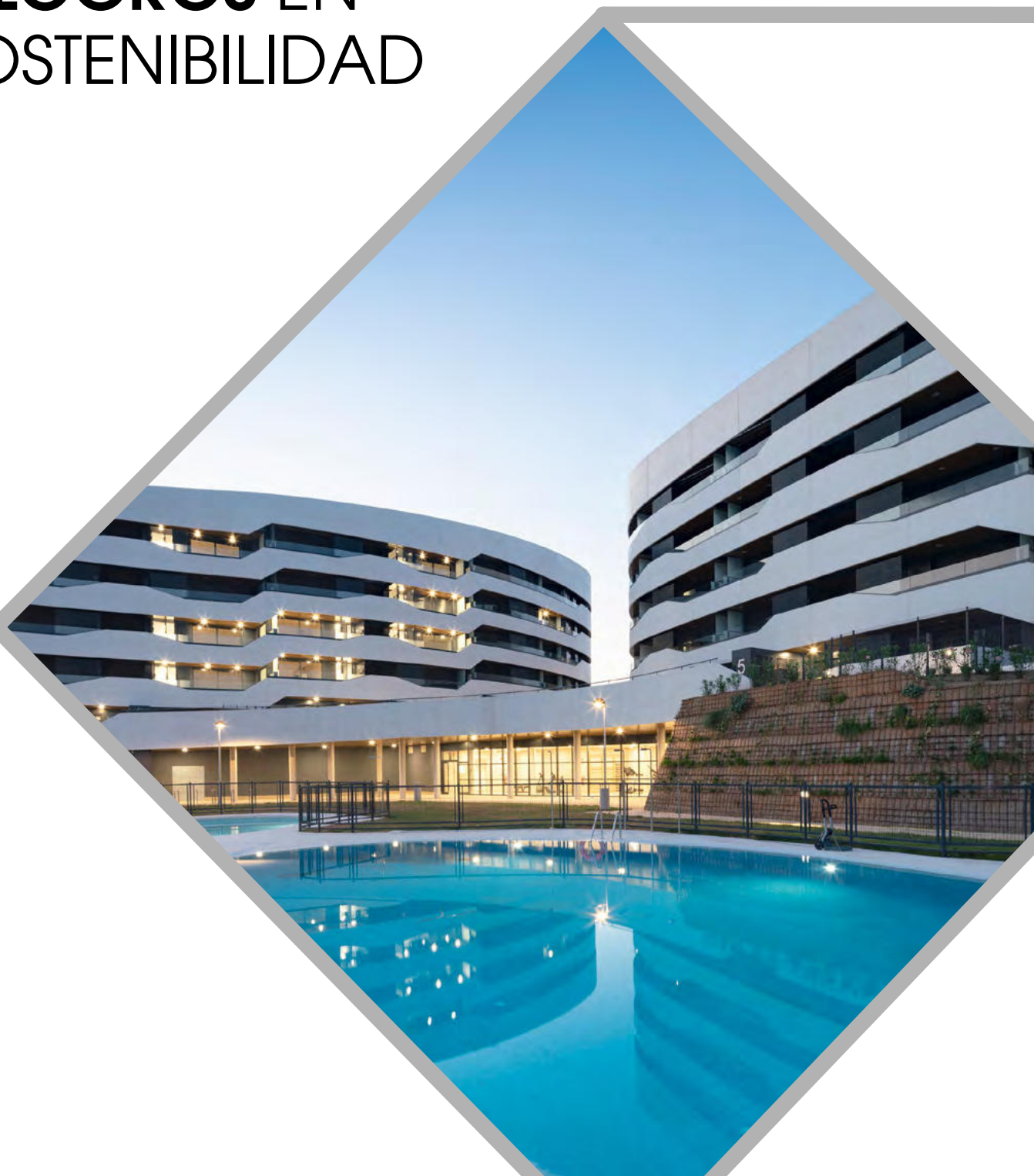
A lo largo de esta memoria podrás conocer con mayor detalle nuestro desempeño, nuestros retos, nuestros logros y también aquellos ámbitos en los que debemos seguir mejorando. Quedamos, como siempre, a tu disposición para escuchar cualquier recomendación o aportación que nos ayude a construir ciudades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

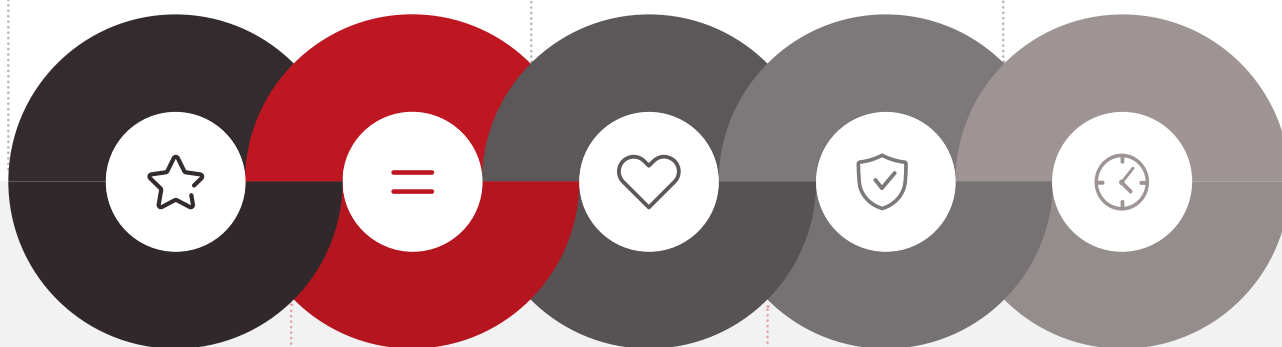
> PRINCIPALES LOGROS 2025

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 sometiénola 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:

• Refuerzo de la atención al cliente en fase de posventa.	✓
• Mejora de los procesos del área de Recursos Humanos.	En desarrollo
• Optimización de los procesos internos vinculados a la atención y ejecución de proyectos.	En desarrollo
• Realización de la cuarta medición del impacto social de la totalidad de nuestras promociones.	✓
• 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
• Incremento progresivo del número de promociones con certificación energética A.	✓
• Refuerzo de herramientas y medidas para promover la eficiencia energética y el cuidado ambiental en las viviendas.	En desarrollo
• 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.	✓
• 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.	✓
• Impulso de iniciativas de integración local en áreas con alta concentración de producto (Alovera, Esplugues de Llobregat y Urduliz).	✓
• 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	 Social	 Gobierno
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.	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.	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


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


SOCIAL

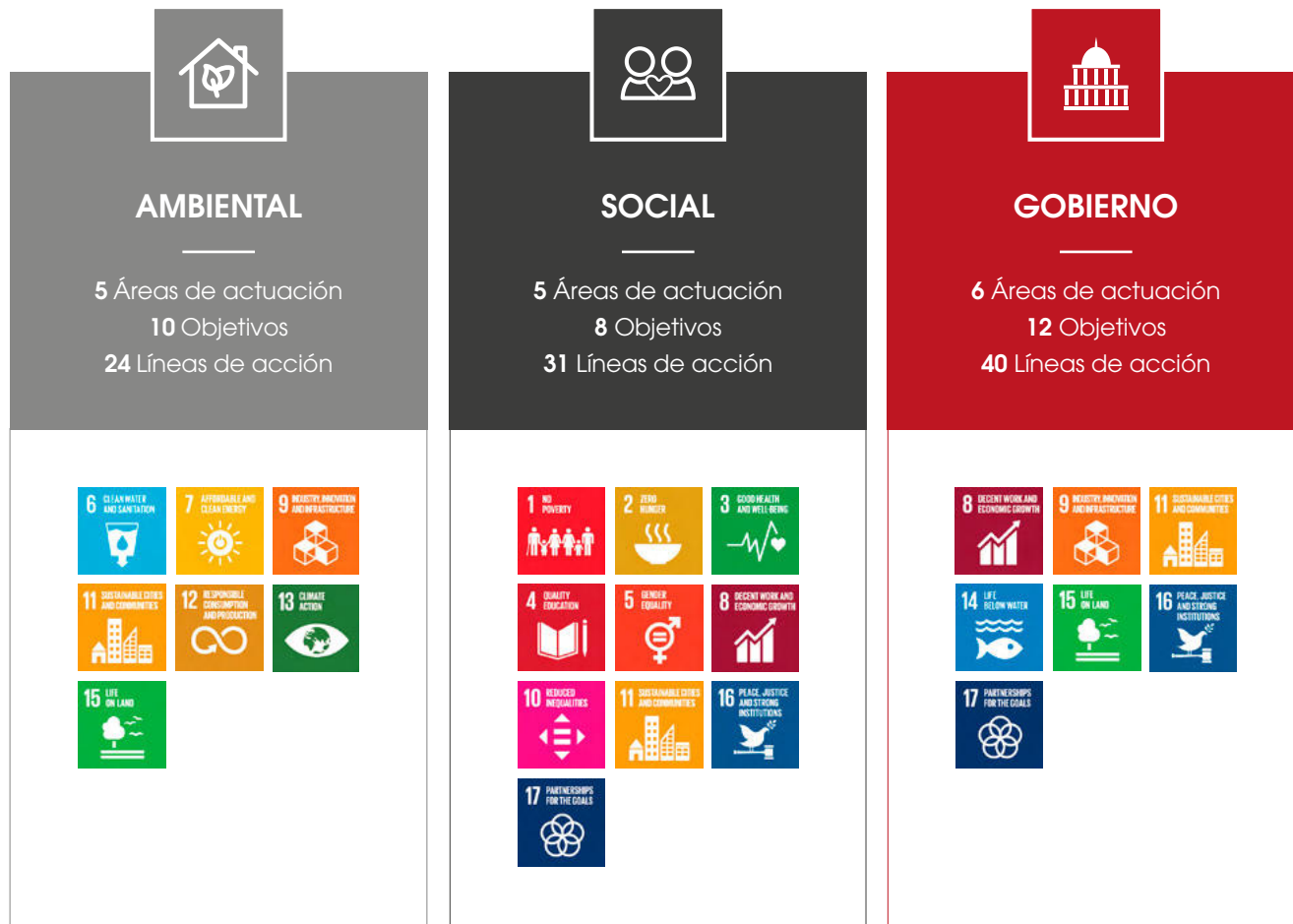
- S.1. Viviendas para todos
- S.2. Seguridad, salud y bienestar de las personas
- S.3. Relación y protección del cliente
- S.4. Compromiso con el equipo
- S.5. Compromiso Social, con la Comunidad y la Ciudad

Nuestra manera de hacer las cosas


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*.

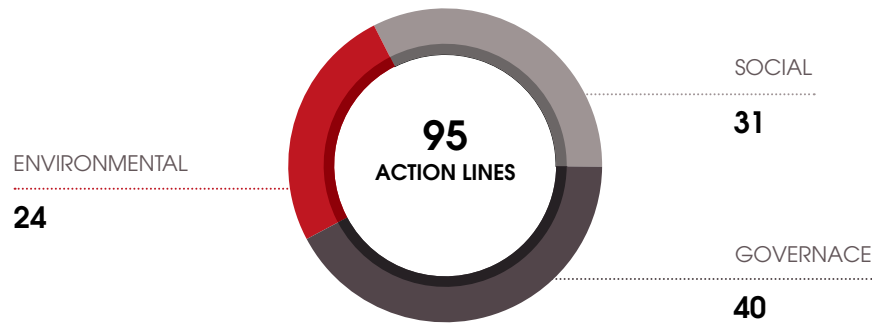
En 2025, una vez finalizada la vigencia del Plan, Neinor Homes ha realizado un análisis integral del grado de cumplimiento de sus objetivos, de la efectividad de las líneas de acción desplegadas y del impacto generado en los ámbitos ambiental, social y de gobierno.

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.

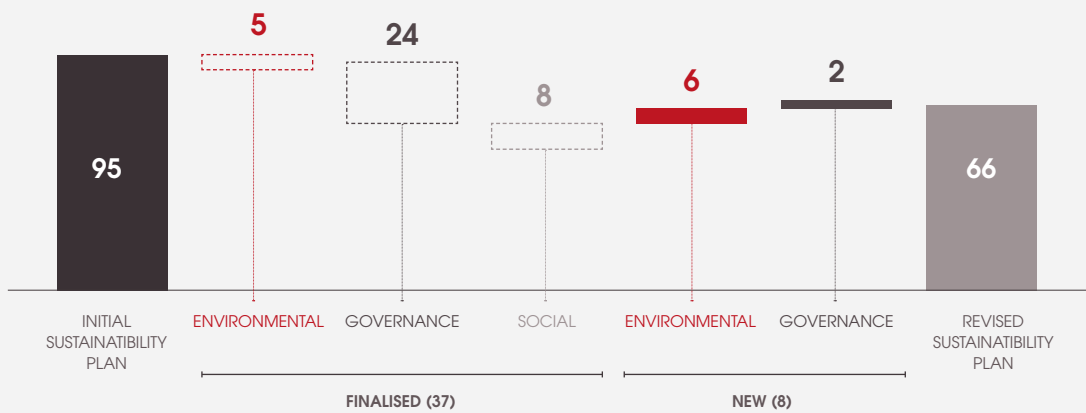
> **Evolución del Plan de Sostenibilidad**

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.

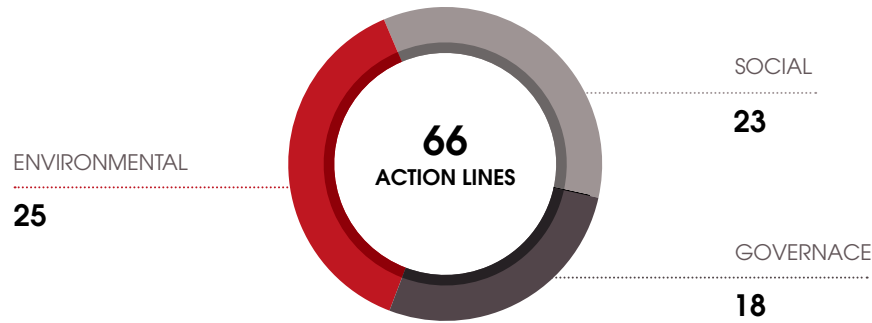
INITIAL PLAN



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
<i>Governance</i>		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.

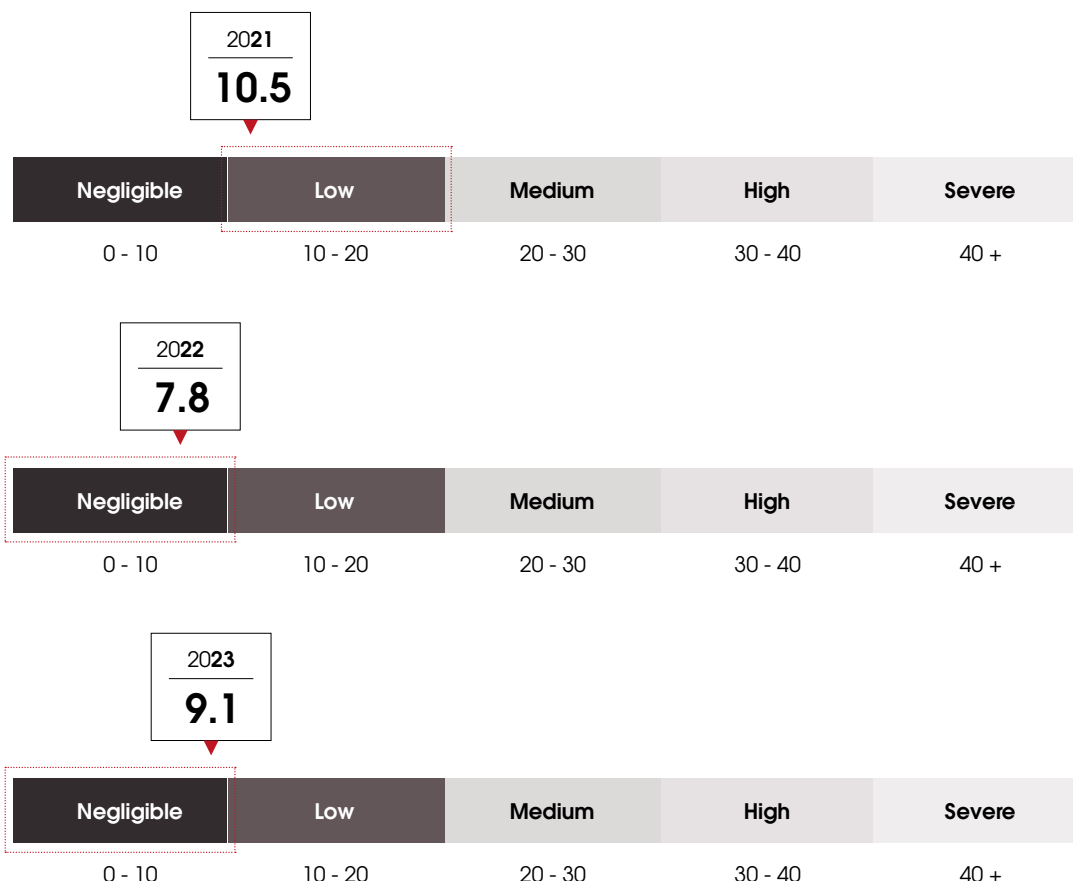
> Validación del ESG del Grupo Neinor Homes por parte de agencias de calificación y otros índices y asociaciones de ESG

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.



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*.



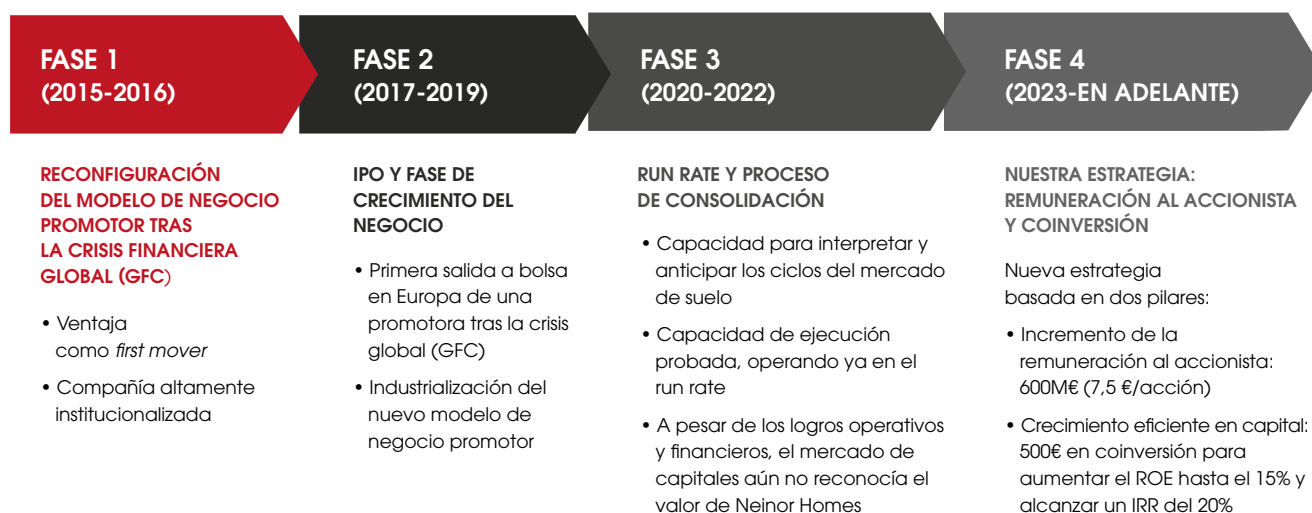
* Datos a origen de la compañía.

** 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.



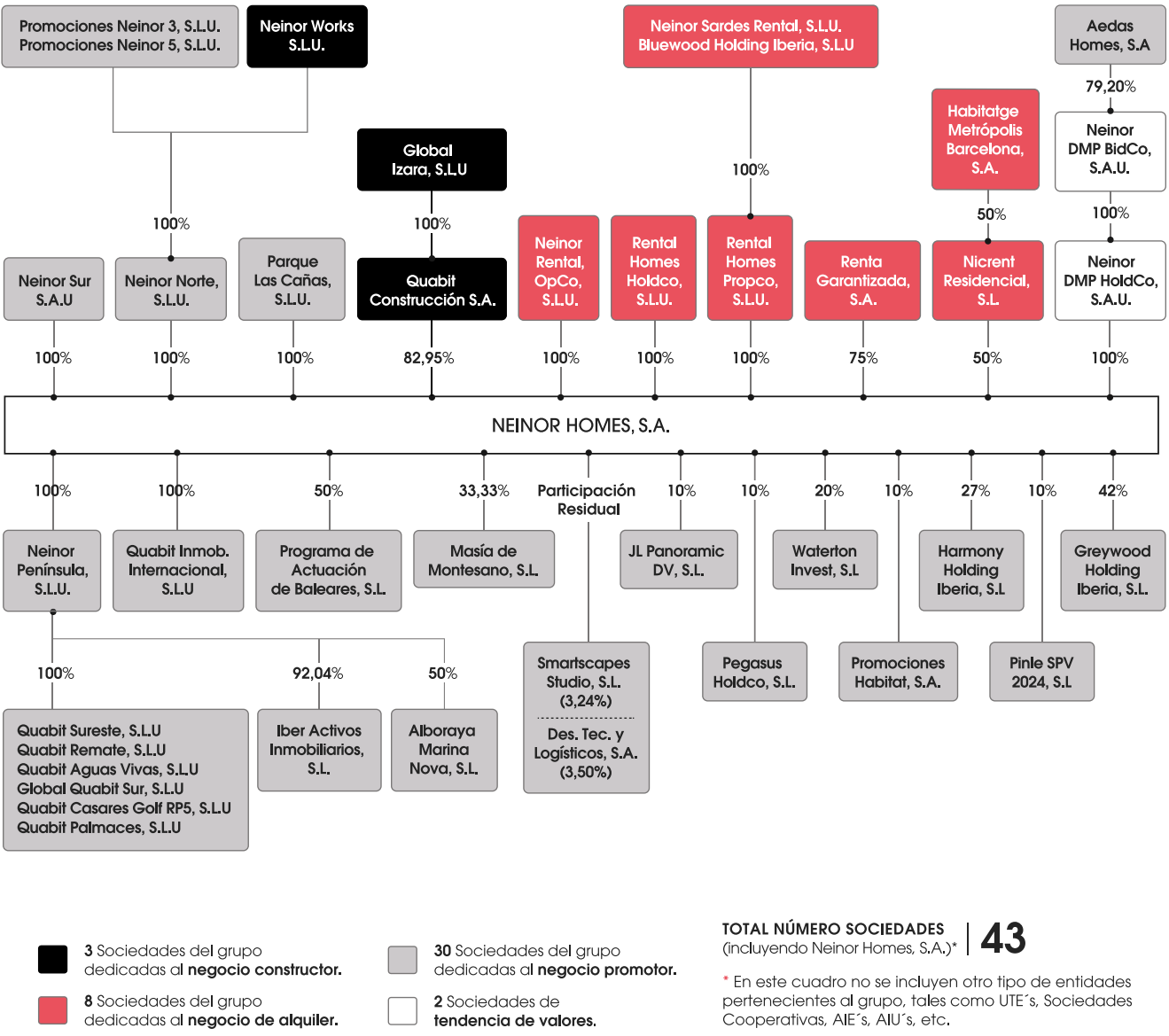
PRINCIPIOS

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.



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 Hábitat (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 prerreservas 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.

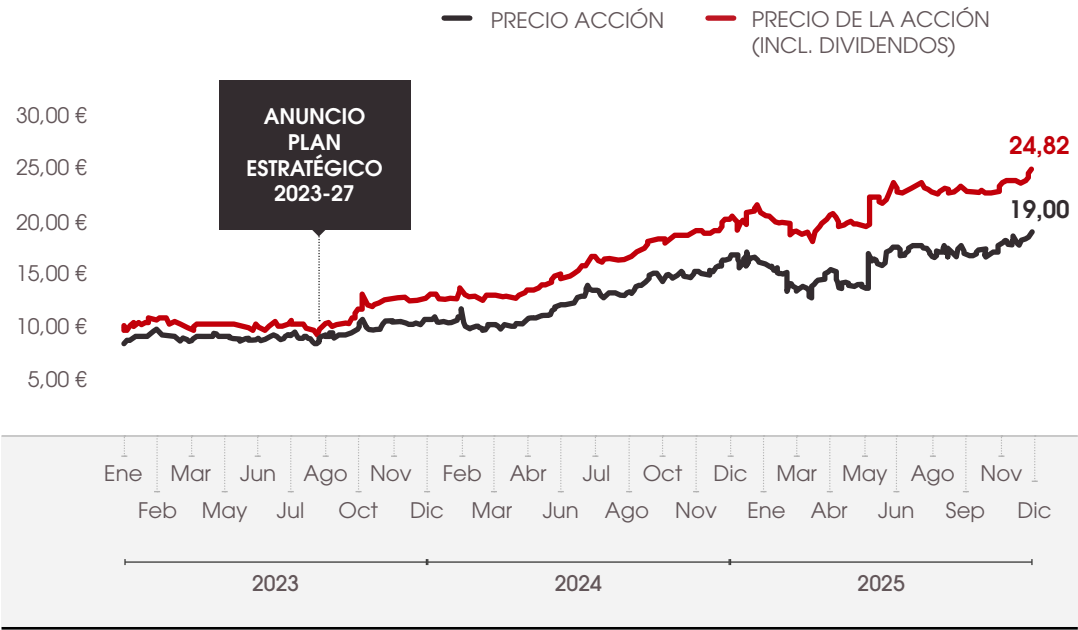
A lo largo del año, Neinor anunció y ejecutó la **Oferta Pública de Adquisición sobre Aedas Homes**, alcanzando una participación de control del **79,20%**. La operación contó con un amplio respaldo de los mercados de capitales, reflejo de la confianza en la estrategia de crecimiento de la compañía. 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

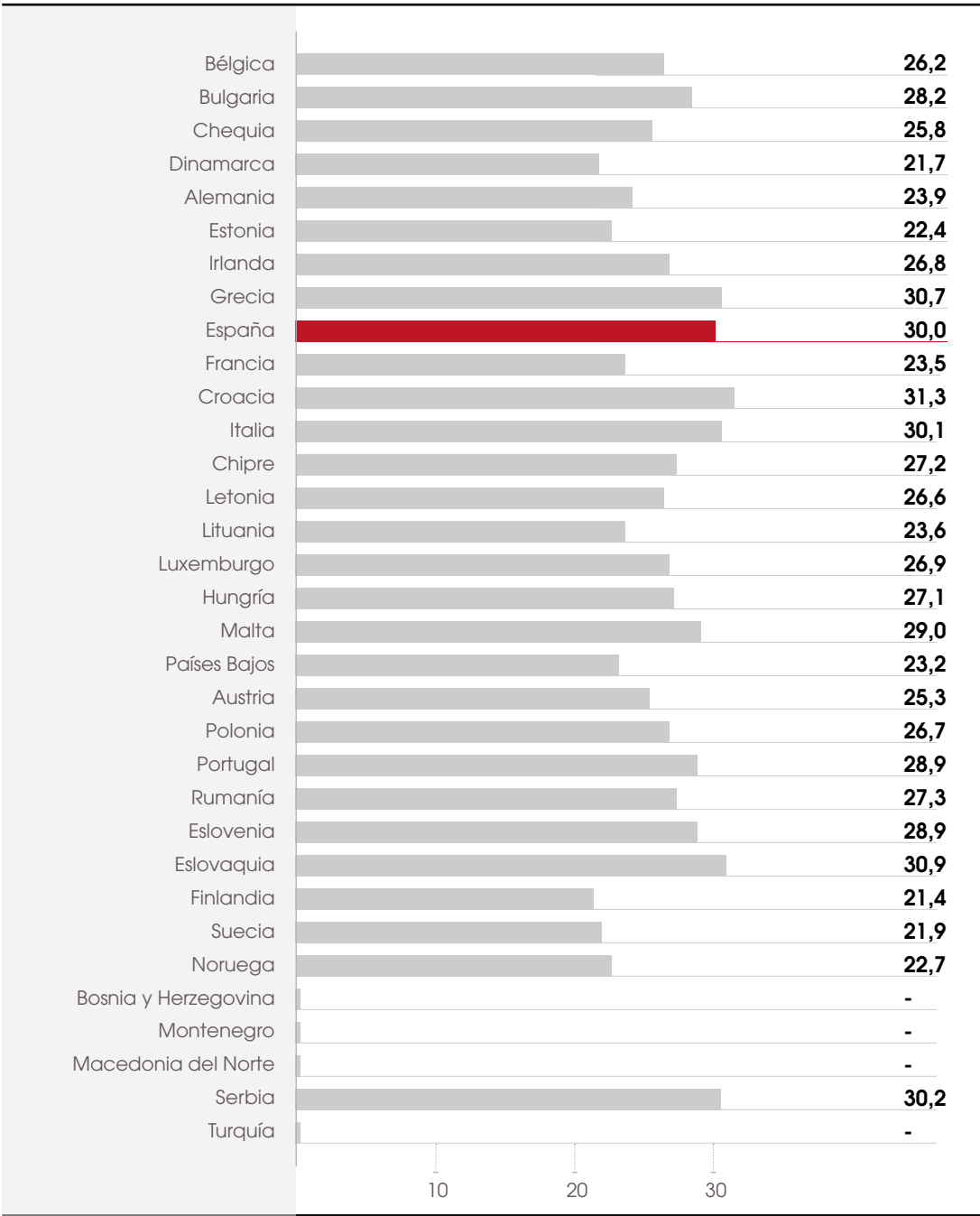
PRINCIPALES ACCIONISTAS A DICIEMBRE DE 2025

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

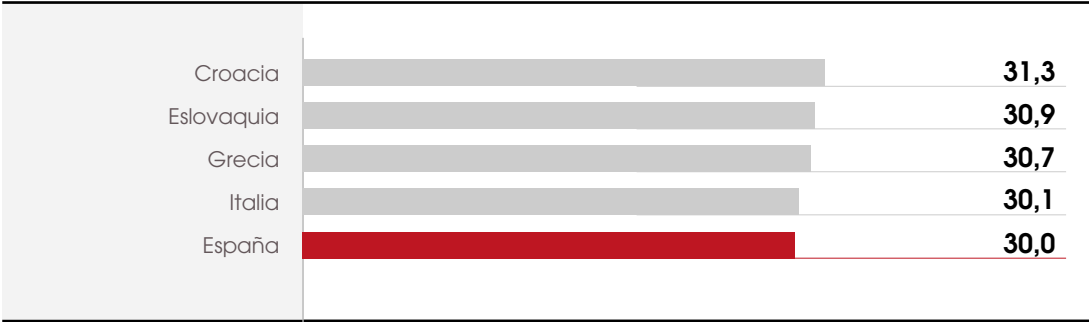
En España, uno de los mayores desafíos sociales continúa siendo la accesibilidad a la vivienda. Según los datos más recientes de Eurostat (2025), los jóvenes de la Unión Europea **abandonan el hogar familiar a una edad media de 26,2 años**, mientras que en España esta edad asciende a **30,0 años**, situando 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)

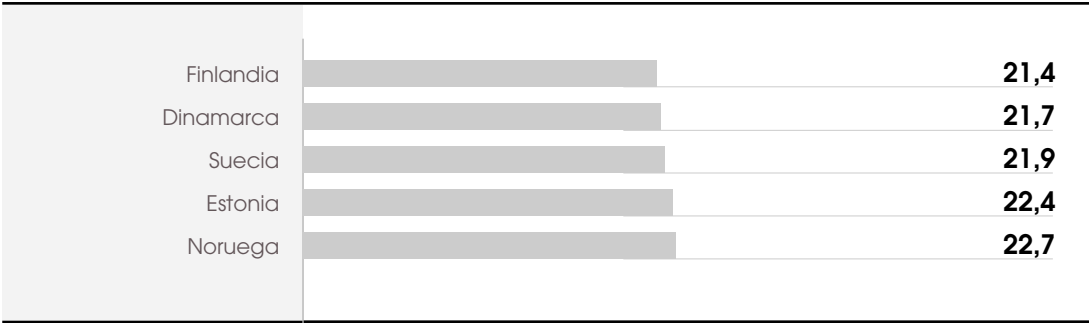


Fuente: Eurostat (2024)

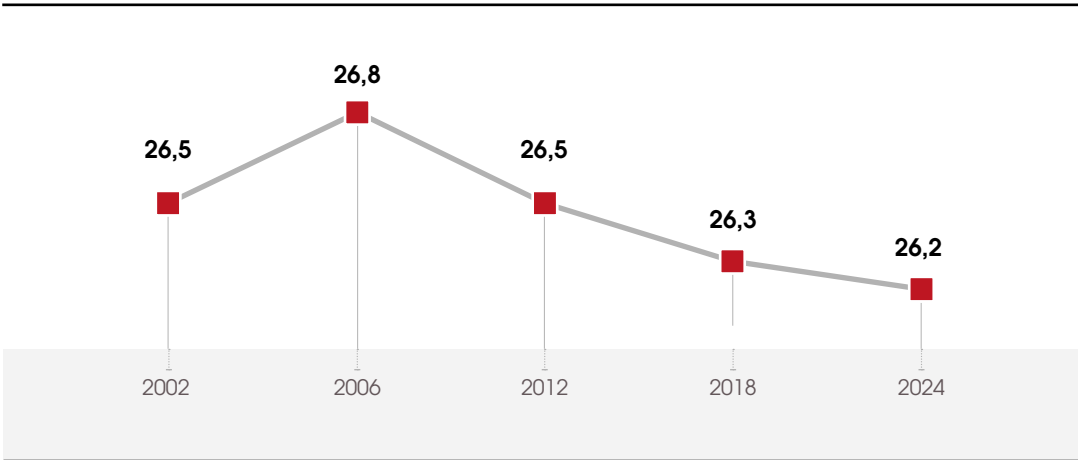
PAÍSES DONDE SE EMANCIPAN MÁS TARDE



PAÍSES DONDE SE EMANCIPAN MÁS PRONTO



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



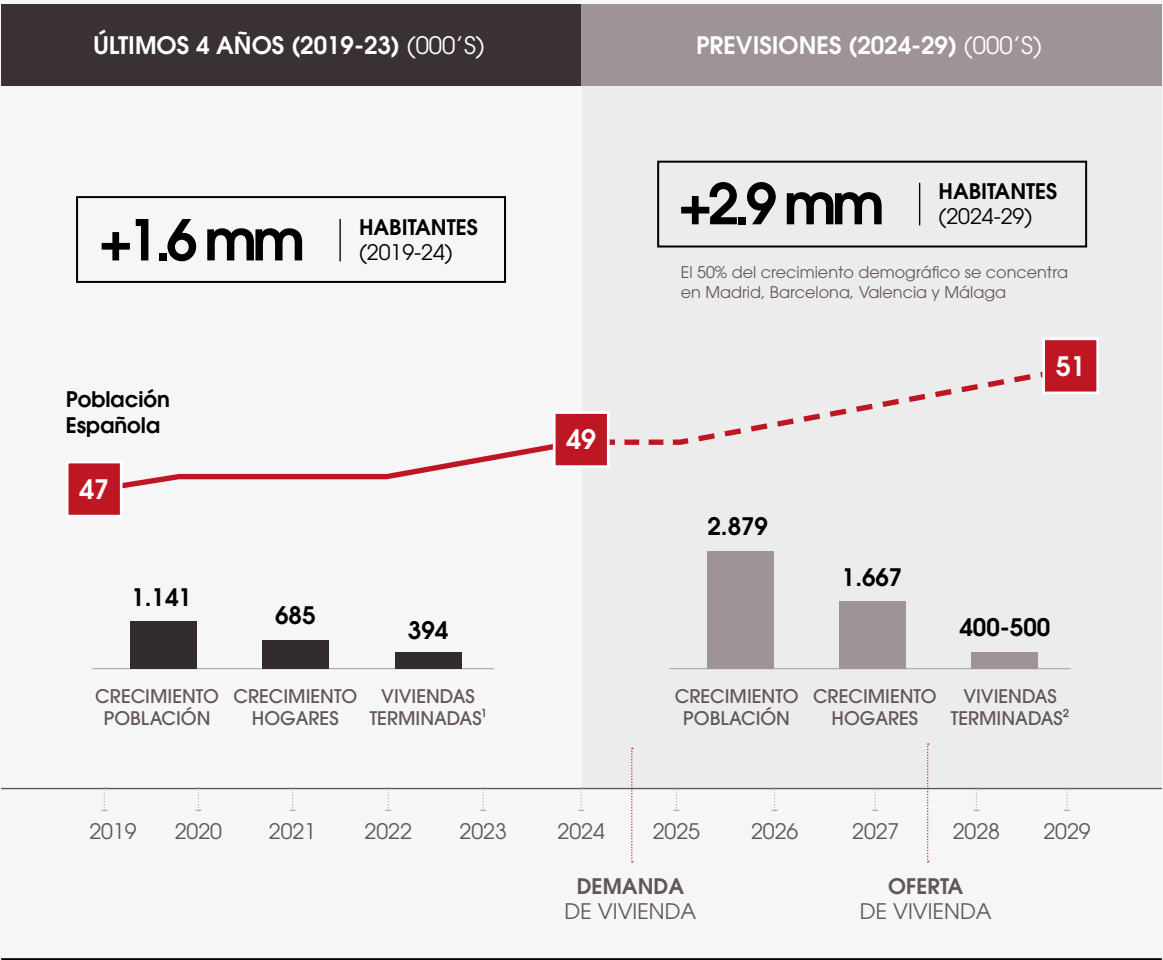
Fuente: Eurostat (2024)

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.

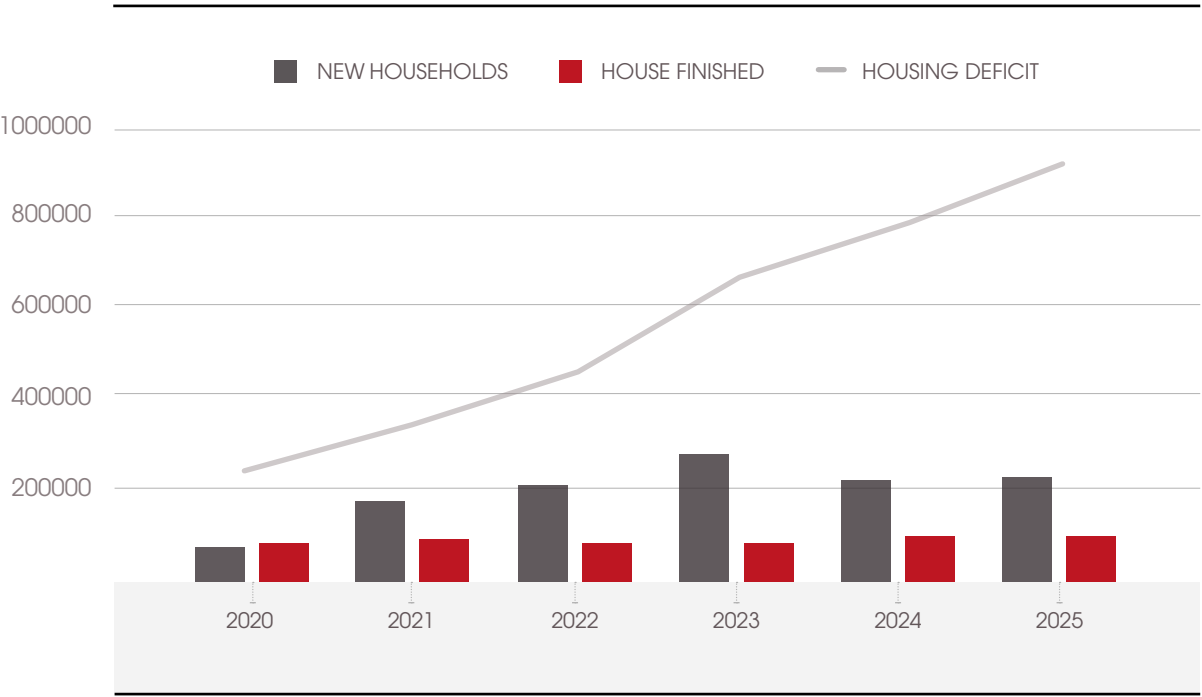
La población española creció 1,6 millones en los últimos 5 años y se prevé una aceleración hasta 2029.

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 portfolio 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.

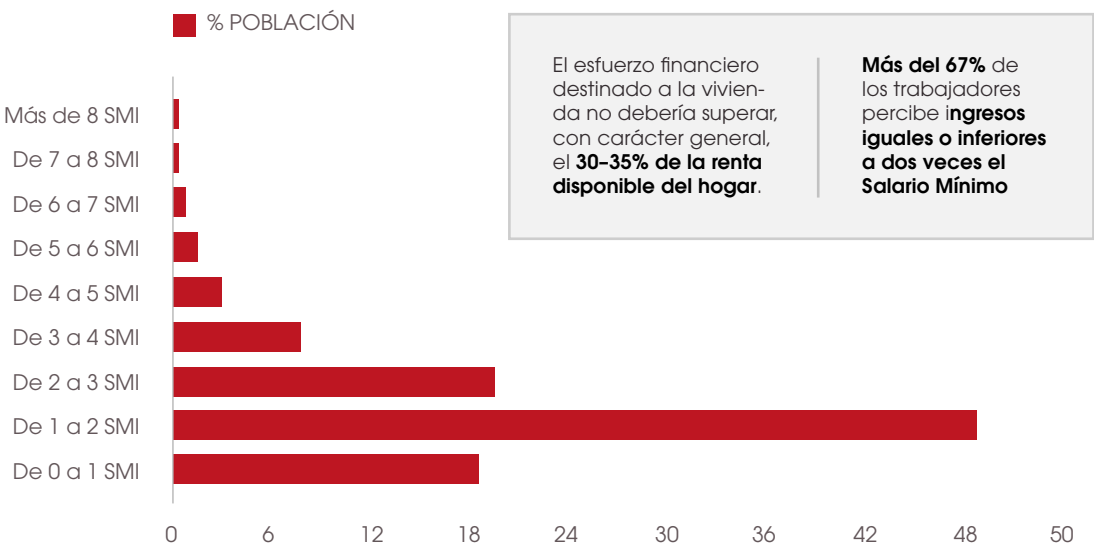
Con este acuerdo la compañía es plenamente consciente de que el incremento en la accesibilidad a la vivienda (uno de nuestros mayores objetivos) pasa por la colaboración con las administraciones públicas, y demuestra su compromiso con la inclusión y la construcción de viviendas asequibles para todos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

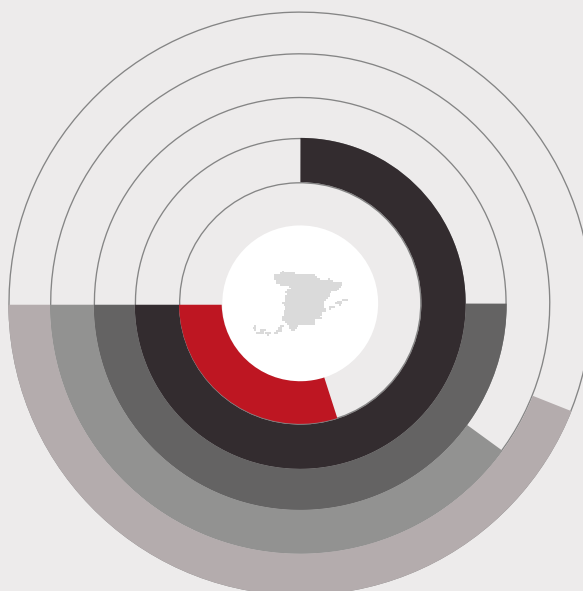


La iniciativa promueve un enfoque integral basado en el **acceso a la vivienda como eje central, complementado con acompañamiento social, atención a la salud y acceso al empleo**, y parte del reconocimiento del sinhogarismo como un fenómeno estructural y multifactorial que exige soluciones coordinadas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

La participación de NeinorHomes 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

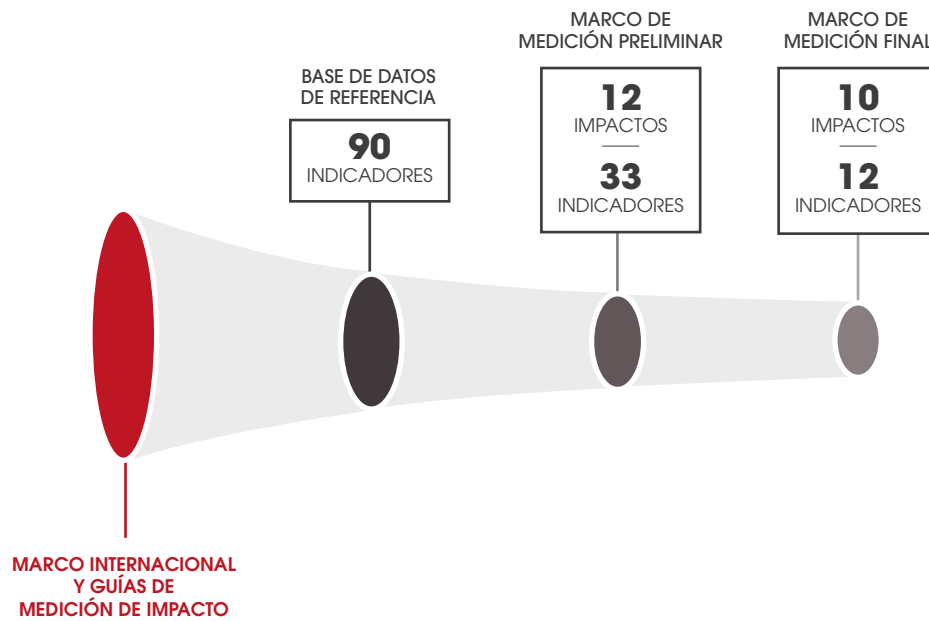


FIGURA 2 | Matriz de priorización



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.	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. 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. En 2021, el menor esfuerzo económico requerido para habitar una vivienda de nuestra línea Alquiler permitió que un 20% más de la población tuviera acceso a una vivienda de primera calidad. Este impacto positivo no ha podido ser repetido en los siguientes ejercicios en los que se ha llevado a cabo la medición, debido al mayor coste del alquiler de las promociones lanzadas al mercado. No obstante, la presencia en el mercado de alquiler presenta otras ventajas para los consumidores, como son una mayor flexibilidad, la no necesidad de grandes cantidades de capital para acceder a una vivienda, o el aumento de oferta global bruta de vivienda.
1.2	ACCESIBILIDAD A SERVICIOS BÁSICOS	Los servicios básicos son aquellos a los que toda la población debería tener acceso para garantizar una vida de calidad: sanidad, educación y alimentación.	Gracias a la ubicación de nuestras promociones, incrementamos la accesibilidad a los servicios básicos y se reduce la distancia para acceder a servicios como colegios, guarderías, comercios de primera necesidad, etc. Neinor Homes, de media, incrementa en 15,18 veces la accesibilidad a este tipo de servicios.
1.3	PROMOCIÓN DE UN ESTILO DE VIDA SALUDABLE	La disponibilidad de espacios verdes cercanos y la realización de deporte de forma regular ofrecen múltiples beneficios relacionados con el bienestar y la salud mental y física.	Nuestras promociones, de media, incrementan en 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.)
1.4	BIENESTAR FAMILIAR Y COHESIÓN SOCIAL	Promovemos la interacción familiar y la creación de una comunidad fuerte y unida.	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.

2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y DESARROLLO LOCAL

2.1	GENERACIÓN DE EMPLEO	El sector de la construcción se considera uno de los principales motores de la economía en España. Neinor Homes, a través de la construcción y posterior habitabilidad de sus promociones incrementa el total de puestos de trabajo de ciertas localizaciones.	Como consecuencia de la promoción de las viviendas entregadas en 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.
2.2	REGENERACIÓN URBANA	Los impuestos y las tasas son la principal fuente de ingresos de los municipios. La llegada de nuevos habitantes a una localidad contribuye a aumentar los recursos de la Administración Pública Municipal.	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. 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.
2.3	PROMOCIÓN DEL NEGOCIO Y COMERCIO LOCAL	La llegada de los residentes de una promoción Neinor Homes estimula a la actividad de los negocios de la zona.	Calculamos que la llegada de nuevos residentes a los barrios donde desarrollamos nuestra actividad en 2024, 2023, 2022 y 2021 genera 115,5 millones de euros anuales de beneficios para los comercios locales (16 millones de euros en 2024).

3. EFICIENCIA DE RECURSOS Y MEDIOAMBIENTE

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

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**:

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

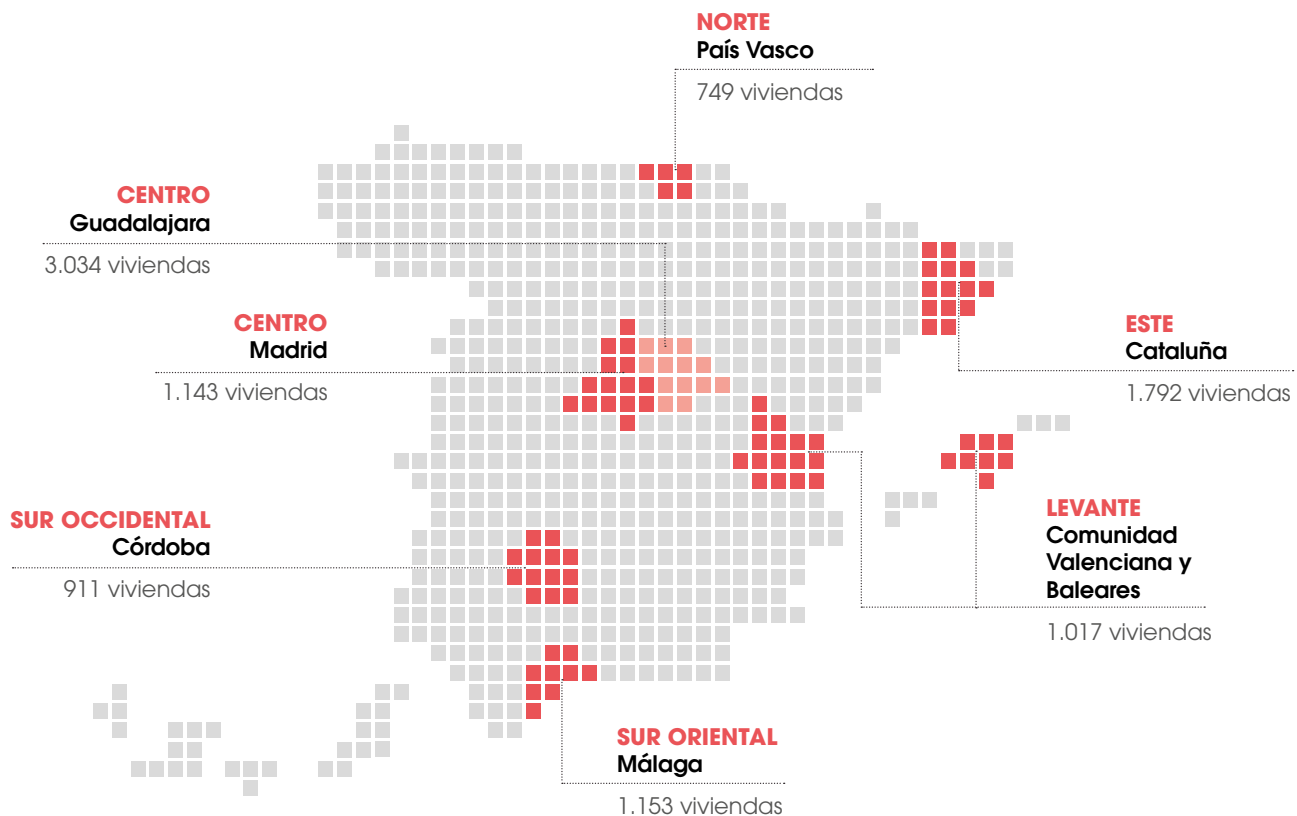
Integración en el producto final de materiales y soluciones avanzadas que permiten **reducir el impacto de las emisiones** tanto en la fase de construcción como durante el uso de las viviendas. Neinor Homes actúa como una empresa responsable con el medio ambiente y mantiene un firme compromiso con la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

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

> 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 conllevara 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



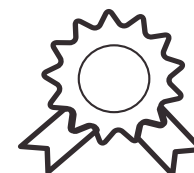
VALOR AMBIENTAL

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
 SOCIAL Nuestra gente y comunidades	• Viviendas para todos • Seguridad, salud y bienestar de las personas • Relación y protección del cliente • Compromiso con el equipo • Compromiso social, con la comunidad y la ciudad	• Viviendas sociales asequibles • Seguridad, salud y bienestar de empleados, proveedores / contratistas y clientes • Bienestar y cohesión de la comunidad • Atención personalizada y escucha activa de los clientes • Atracción y retención del talento • Diversidad e igualdad • Acción social • Relación con las comunidades locales y derechos humanos
 AMBIENTAL Construimos hogares para el mañana	• Viviendas sostenibles y resilientes • Consideración del cambio climático. ACV / Huella de carbono • Viviendas ecoeficientes / consumo de recursos • Protección y mejora del entorno • Economía circular	• Sistema de gestión ambiental • Viviendas resilientes • Emisiones en construcción, operaciones y energía • Eficiencia energética • Riesgos de cambio climático • Gestión hídrica • Movilidad sostenible • Biodiversidad • Urbanismo y transformación de comunidades
 GOBIERNO Nuestra manera de hacer las cosas	• Mejores prácticas en Gobierno Corporativo • Ética e integridad • Transparencia y relaciones • Cadena de suministro responsable • Cultura digital / innovación • Financiación sostenible	• Alineamiento con los estándares de gobierno • Mantener y fortalecer las responsabilidades de ESG en los órganos de gobierno • Ética e integridad • Participación con grupos de interés y en iniciativas externas • Transparencia y publicación de políticas • Cuantificación del impacto • Cadena de suministro responsable • Innovación sostenible • Promoción de la cultura digital • Alineamiento con la taxonomía europea de finanzas sostenibles • Definición de marcos teóricos para la captación de fondos con criterios ESG

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.



PUESTOS CON DOBLE PANTALLA

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



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.



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 m³**, 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
 INVERSORES Y ACCIONISTAS	Los accionistas son un excelente termómetro de la confianza que tiene una compañía y de su salud financiera.	• Día del accionista • Junta General de Accionistas • Página web de Relación con Inversores • Comunicaciones vía email • Comunicados de prensa • Presentaciones corporativas y de producto
 CLIENTES	Los clientes son la razón de ser de Neinor Homes, esforzándose en ofrecerles el mejor servicio y la mayor calidad posible para lograr su máxima satisfacción.	• Página web Corporativa • App Neinor Experience • Buzón de la promoción con atención personalizada por gestor NEXT • Neinor Store • Comunicaciones a clientes • Newsletters • Encuestas de satisfacción • Atención directa gestor Neinor Experience • Web personal del cliente • Call Center personalizado con gestor NEX • Servicios especiales a clientes
 EMPLEADOS	Los empleados son los que hacen Neinor Homes por lo que es clave lograr su satisfacción y su orgullo de pertenencia a la compañía, para poder lograr así la máxima eficiencia y ser competitivos en el mercado.	• Reuniones 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

 PROVEEDORES	Neinor Homes trabaja con gran cantidad de proveedores y son los encargados de llevar a cabo la edificación de las viviendas y un elemento clave para mantener los altos estándares de calidad.	• Diálogo continuo • Reuniones periódicas • Aplicación para evaluar a Neinor Homes • Comités de construcción • Evaluación de proveedores • Código de conducta de terceros
 SOCIEDAD	La actividad de Neinor Homes tiene una repercusión importante en la sociedad, creando empleos directos e indirectos y contribuyendo al desarrollo social y económico de los lugares donde se encuentran las promociones.	• Página web corporativa • Difusión de notas de prensa sobre nuestros hitos corporativos y de producto • Entrevistas y declaraciones de nuestros portavoces en medios de comunicación • Participación en foros sectoriales • Colaboración con universidades y asociaciones • Participación en ferias y eventos • Perfiles en redes sociales • 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.



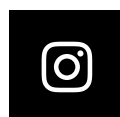
EN LAS REDES SOCIALES



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 la 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 Isabel 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.

Disposición 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**.

AHORRA Y EXPLOTA TODO EL POTENCIAL DE TU NUEVA VIVIENDA

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

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

Consume en las horas más baratas
Planifica tus consumos con nuestro simulador energético para que no te tapes de sorpresa las olas de calor ni las olas de frío.
Con Hobeem estarás siempre informado

Ahorro y sostenibilidad
Aprende sobre sostenibilidad y eficiencia y sácalo al máximo partido a tu vivienda.
De A a triple A: APRENDE, ACTÚA, AHORRA

¿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**
Solo tendrás que seguir los pasos que te indiquemos, te guiaremos 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!

- 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.

44%

CONSEJEROS
INDEPENDIENTES

11%

MUJERES

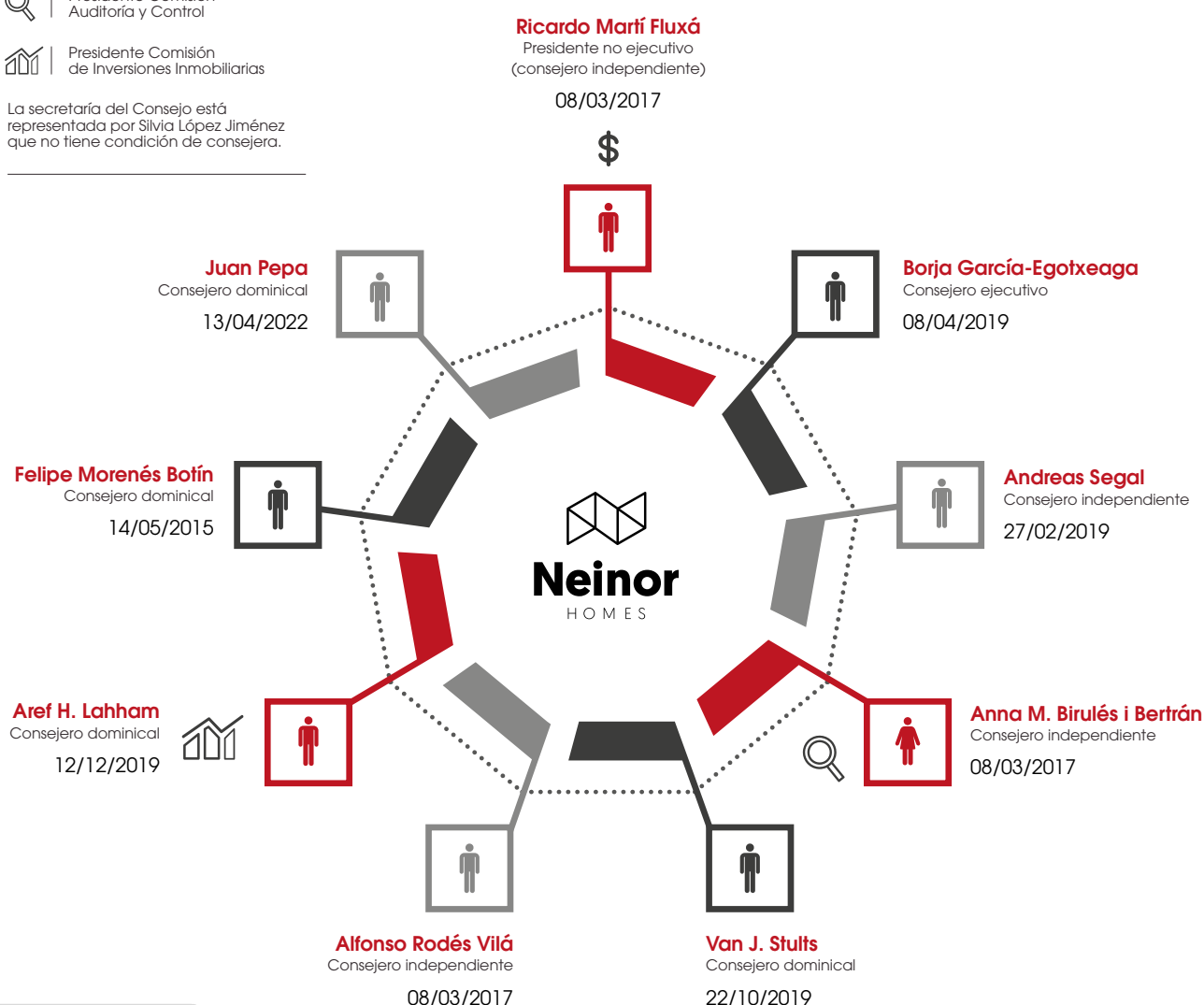
A cierre del ejercicio 2025, la **composición del Consejo de Administración** es la siguiente:

\$ | Presidente Comisión de
Nombramientos y Retribuciones

Q | 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:

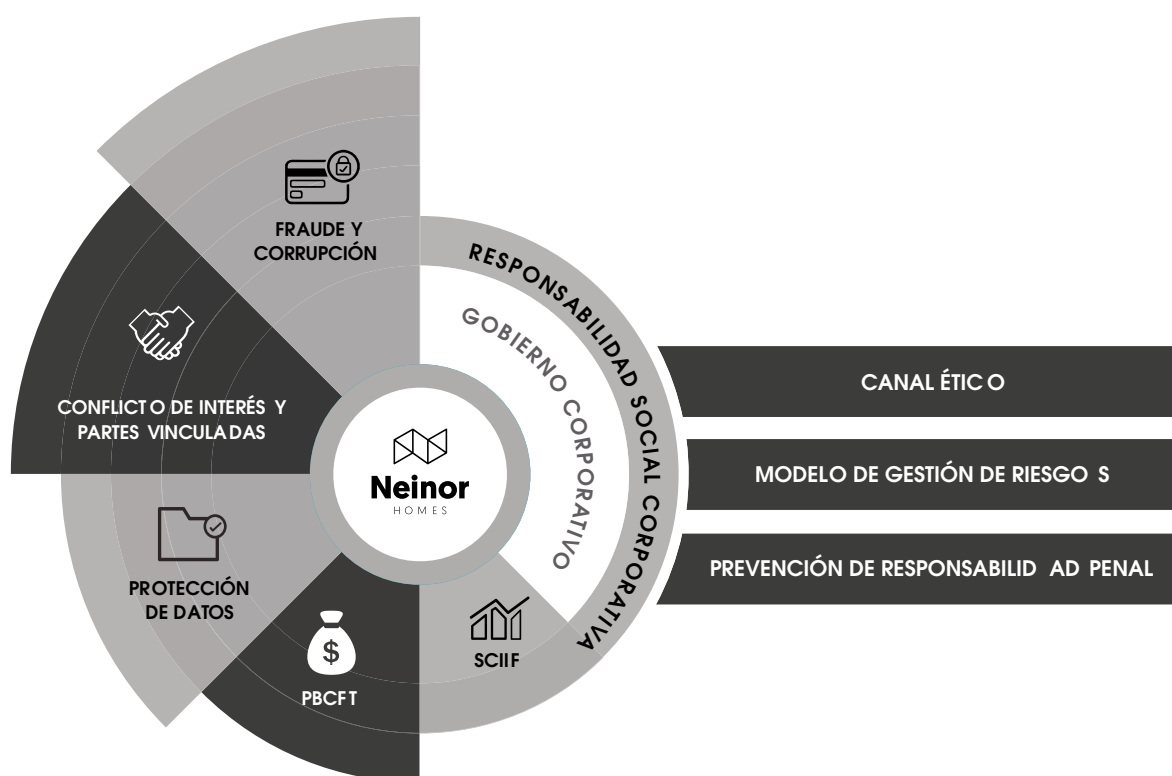
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN		
		COMITÉ DE DIRECCIÓN Forman parte el CEO, todas las direcciones generales, las direcciones territoriales y la Dirección del área Legal.
Comisión de Auditoría y Control ¹	Comisión de Nombramientos y Retribuciones ¹	Comisión de Inversiones Inmobiliarias
• Supervisar la elaboración e integridad de la información financiera y no financiera. • Supervisar y evaluar el cumplimiento de la estrategia y las prácticas en materia de sostenibilidad. • Supervisar la eficacia de los sistemas de control interno. • Proponer al Consejo de Administración el nombramiento de los auditores de cuentas. • Revisar la idoneidad y eficacia de las disposiciones de la Sociedad para que sus empleados y otras personas relacionadas informen de cualquier posible irregularidad. • Supervisar la función de auditoría interna. • Supervisar el modelo de prevención penal, así como los sistemas de cumplimiento, prevención del fraude y corrupción y el canal de denuncias.	• Evaluar las competencias, conocimientos, experiencia y diversidad necesarios en el Consejo de Administración y en sus comisiones. • Establecer un objetivo de representación para el género menos representado en el Consejo de Administración y definir orientaciones y medidas para su consecución. • Proponer al Consejo de Administración la Política de remuneraciones de los consejeros, así como sus modificaciones o actualizaciones. • Informar y elevar al Consejo propuestas relativas a la estructura retributiva de la alta dirección. • Analizar y proponer los planes de sucesión de los consejeros y de la alta dirección. • Supervisar el cumplimiento de la política retributiva y la información en materia de remuneraciones y gobierno corporativo.	• Definir las políticas, estrategias y objetivos generales de inversión inmobiliaria de la Sociedad. • Evaluar y decidir sobre la adquisición y disposición de activos y promociones inmobiliarias, así como sobre la financiación asociada, verificando su viabilidad financiera y su adecuación a las políticas de inversión y a la normativa aplicable. • Supervisar el rendimiento de las inversiones realizadas en relación con las estrategias y objetivos aprobados. • Aprobar los métodos de valoración aplicables a la adquisición y disposición de activos y carteras inmobiliarias. • Informar al Consejo de Administración sobre las operaciones e inversiones relevantes y elevar los informes y propuestas que resulten necesarios.

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, SCIF, 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	• 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	• 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	Adecuación de la información a los contenidos requeridos por la CNMV (matriz de riesgos y controles de los procesos en funcionamiento y responsabilidades asignadas, manual de políticas contables, repositorio de evidencias, entre otros.)	
MODELO DE CONFLICTOS DE INTERÉS Y PARTES VINCULADAS	• Registro de operaciones de conflictos de interés y partes vinculadas • Revisión y aprobación de operaciones vinculadas • Reporting al Consejo y a la Comisión de Auditoría y ratificación	• Política de conflictos de interés y operaciones con partes vinculadas • Canal de comunicación de operaciones
MODELO DE PROTECCIÓN DE DATOS Y PRIVACIDAD DE LA INFORMACIÓN	• Política de Privacidad • Procedimiento de Gestión de Incidencias • Procedimiento de Derechos de los interesados • Procedimiento de SGSI • Procedimiento de Gestión del Sistema de Datos Personales • Reglamento y Política de Protección de Datos Personales	• Procedimiento del Ciclo de Vida del tratamiento de datos personales • Procedimiento de consulta al regulador • Procedimiento del PIAC • Comité de Seguridad de la Información • Canal de Comunicación

> CÓDIGO ÉTICO

Uno de los 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.

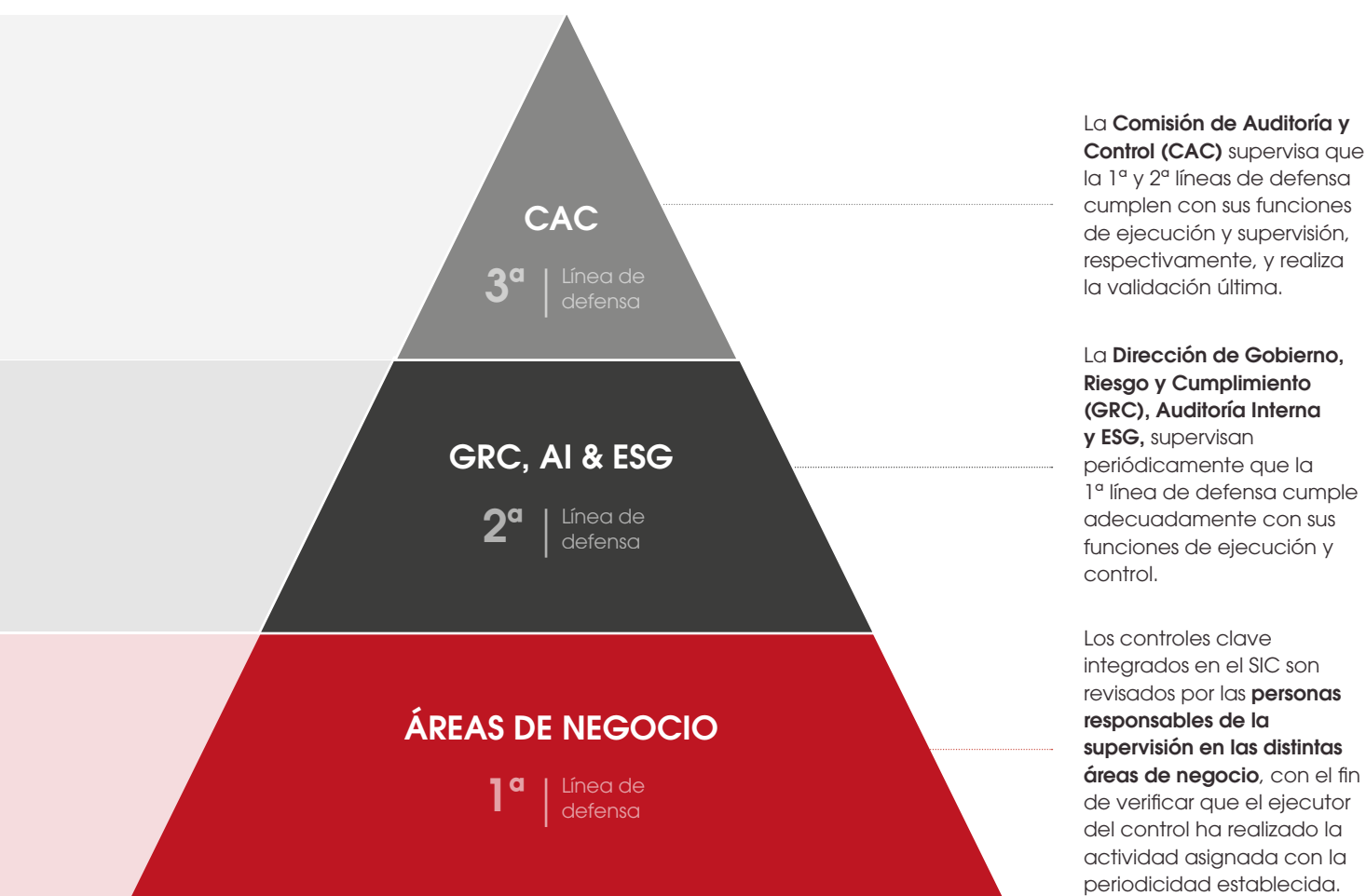
El SIC tiene como principales objetivos:



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.



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.

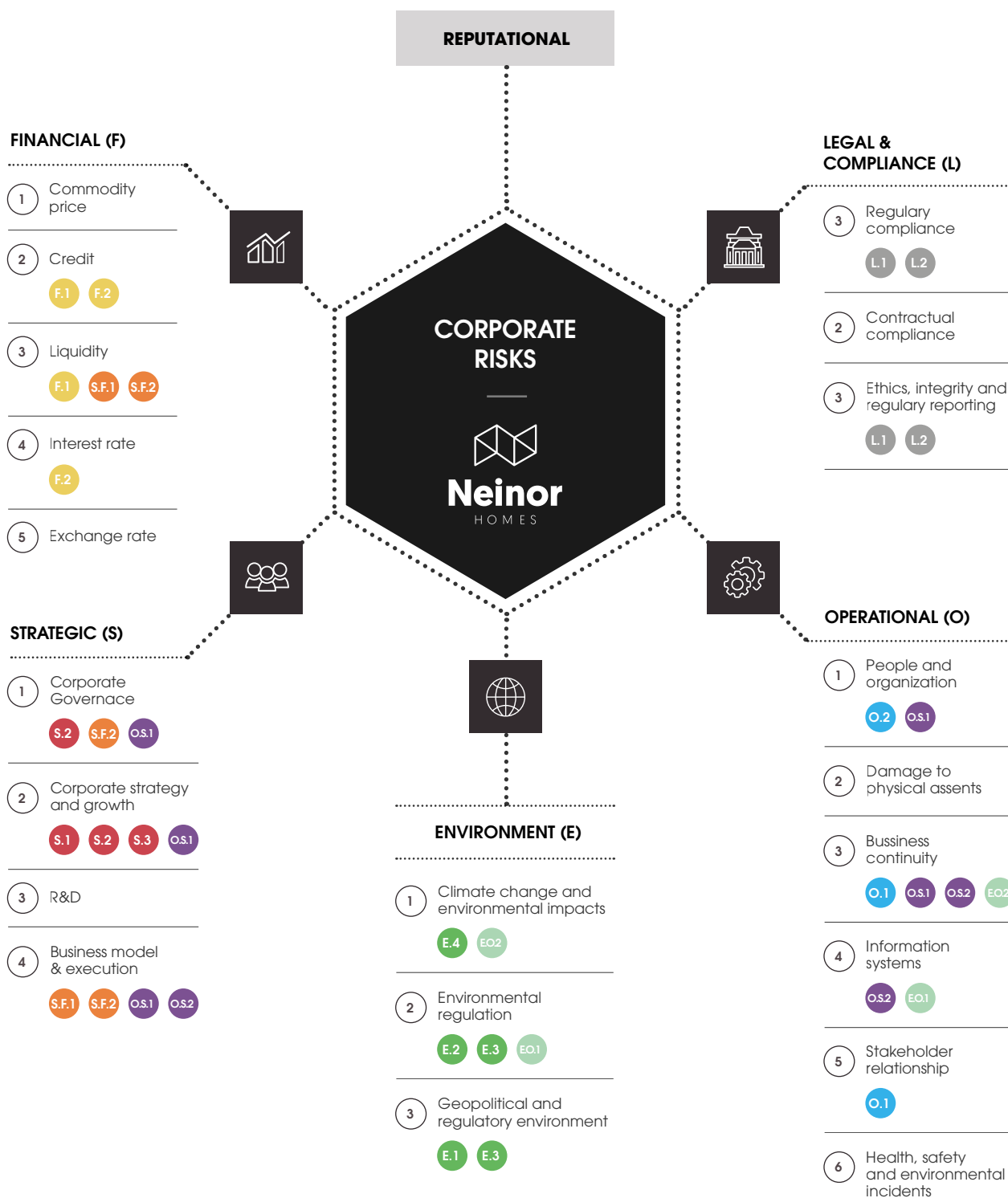
5**RIESGOS ESTRATÉGICOS**

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.

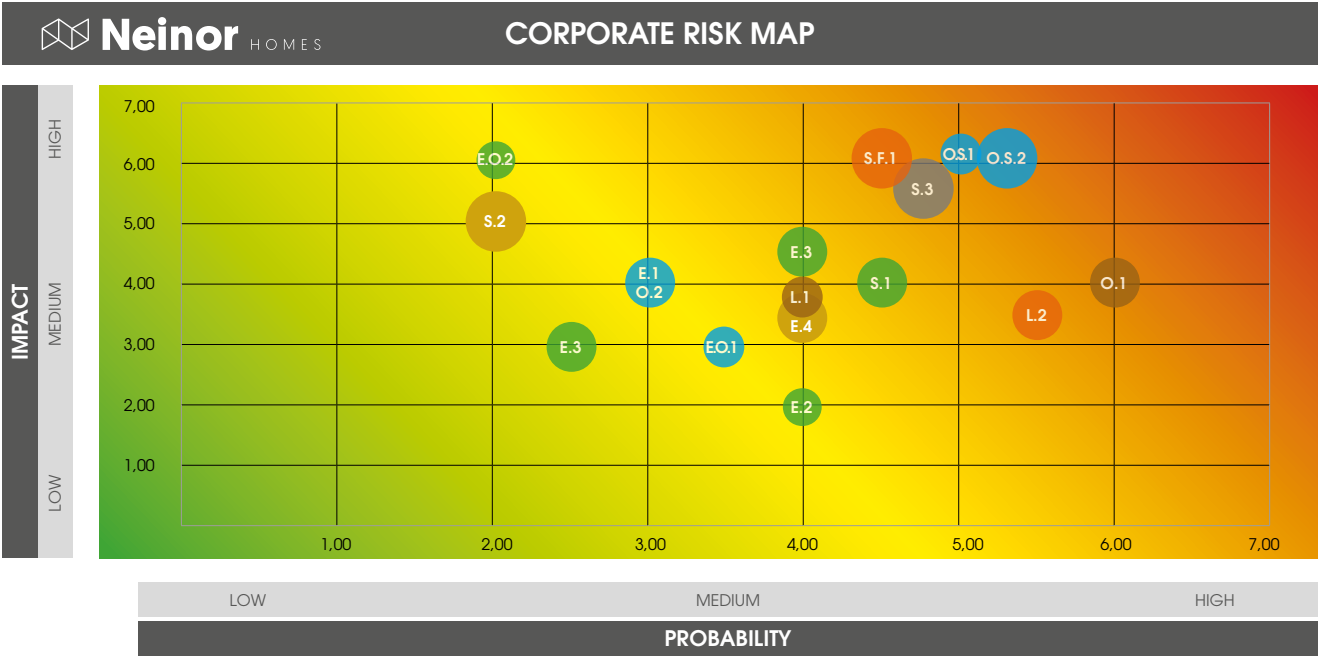
Respecto a los riesgos financieros, tras alcanzarse el techo en la subida de los tipos de interés a finales de 2023 y un entorno de financiación más exigente, la Compañía procedió durante 2024 a la amortización y renegociación de deuda, así como a la emisión de un bono verde. Durante 2025, esta estrategia 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)	☐ Sí ☐ No
¿La sociedad o fondo realiza formaciones dirigidas a los empleados en materia ética, sostenibilidad, gobierno corporativo y/o cumplimiento?	☐ Sí ☐ No
¿La sociedad o fondo cuenta con una política o declaración pública que exprese su compromiso de respetar los derechos humanos?	☐ Sí ☐ No
¿Existen, dentro de la compañía o fondo, órganos o departamentos independientes que ejerzan las funciones de auditoría interna y/o cumplimiento?	☐ Sí ☐ No
¿Cuenta la sociedad o fondo una política o procedimiento contra la discriminación (por cuestión de sexo, raza, religión...)?	☐ Sí ☐ No
¿Cuenta la sociedad o fondo con una política de sostenibilidad o medioambiente?	☐ Sí ☐ No
¿La sociedad o fondo cuenta con un equipo o una persona responsable de gestionar la ciberseguridad y responder a los incidentes que puedan producirse?	☐ Sí ☐ No

> PREVENCIÓN DEL BLANQUEO DE CAPITALS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO

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

El **Modelo de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo** está monitorizado a través de un Órgano interno de Control Interno y Comunicación (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.



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:



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 Contrato 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.

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

OTRAS ACCIONES

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

- App / Reserva / Compra-venta / 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:

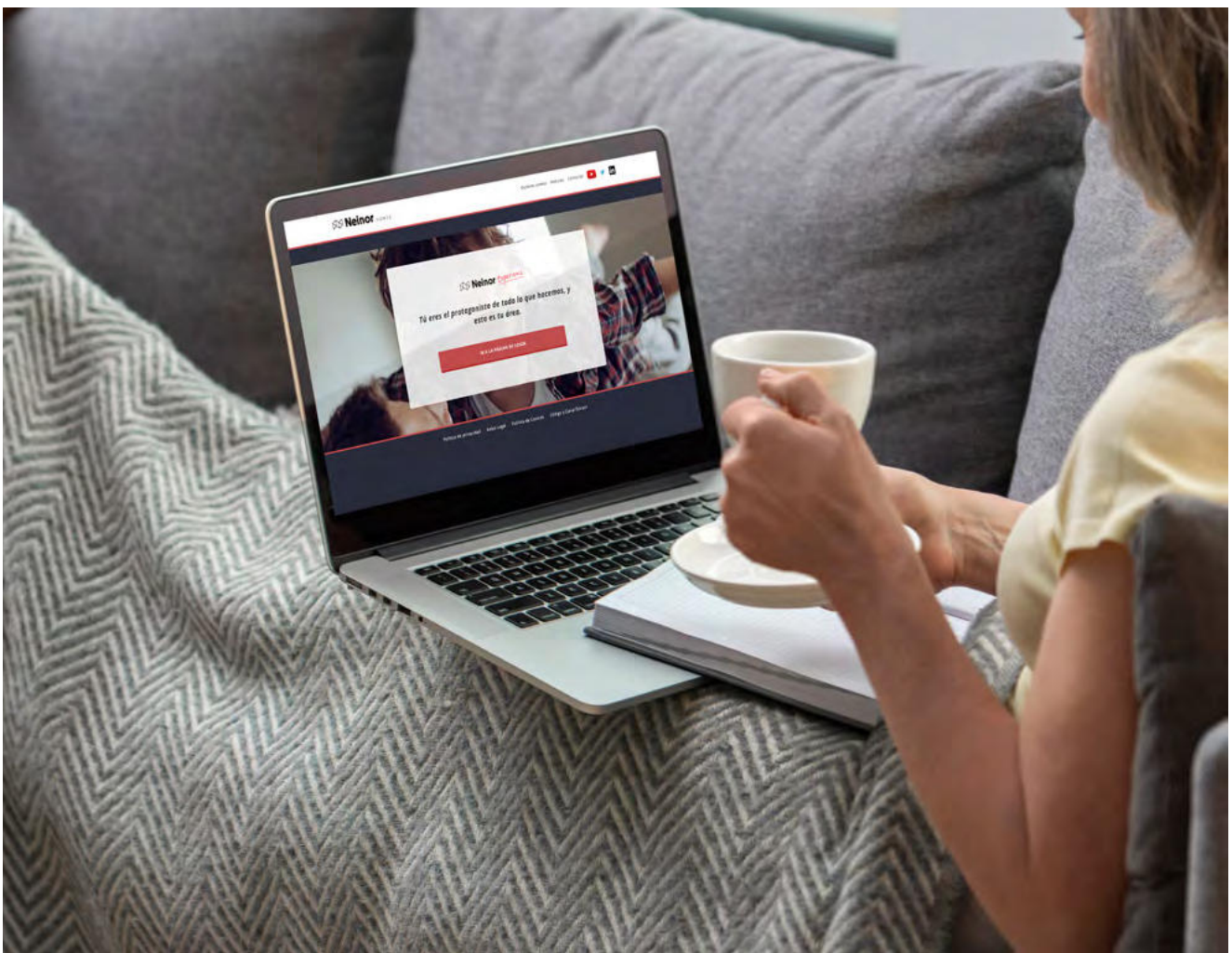
- Dato medio del **del año_ 3,36 sobre 4**

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.

- **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

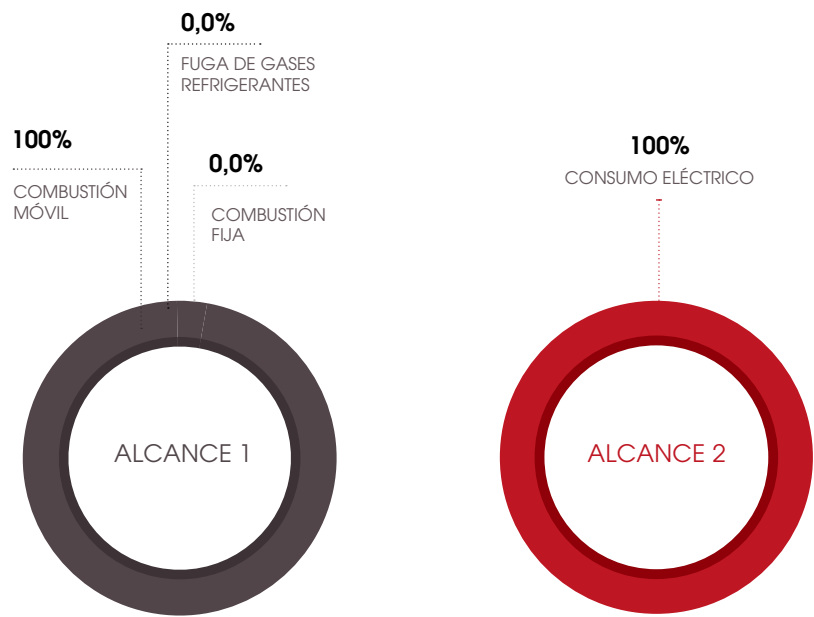
*Trasladamos la ratio de toneladas de CO2 por vivienda construida al estar directamente relacionada con las emisiones calculadas por las promociones entregadas y no variar nuestra tipología de viviendas anualmente, dado que las tipologías y tamaños medios de nuestras viviendas, así como las zonas comunes 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 (tCO ₂ e)	356,12	404,97	407,65	350,09

EMISIONES POR FUENTE DE EMISIÓN (%)



ALCANCE 1

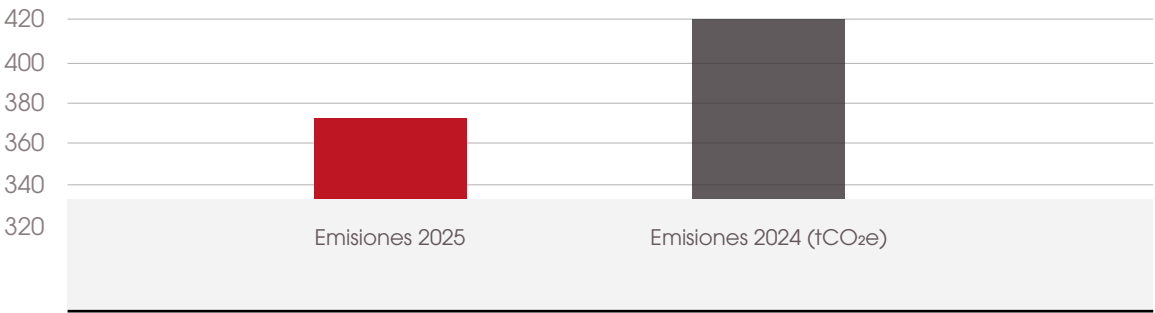
La **combustión móvil** es la principal fuente de emisión del alcance 1. Se ha producido un incremento 16,62% con respecto al año anterior, debido a la contratación de vehículos de renting adicionales en la constructora, que es la compañía del grupo que hace uso de los mismos para el desarrollo de su 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

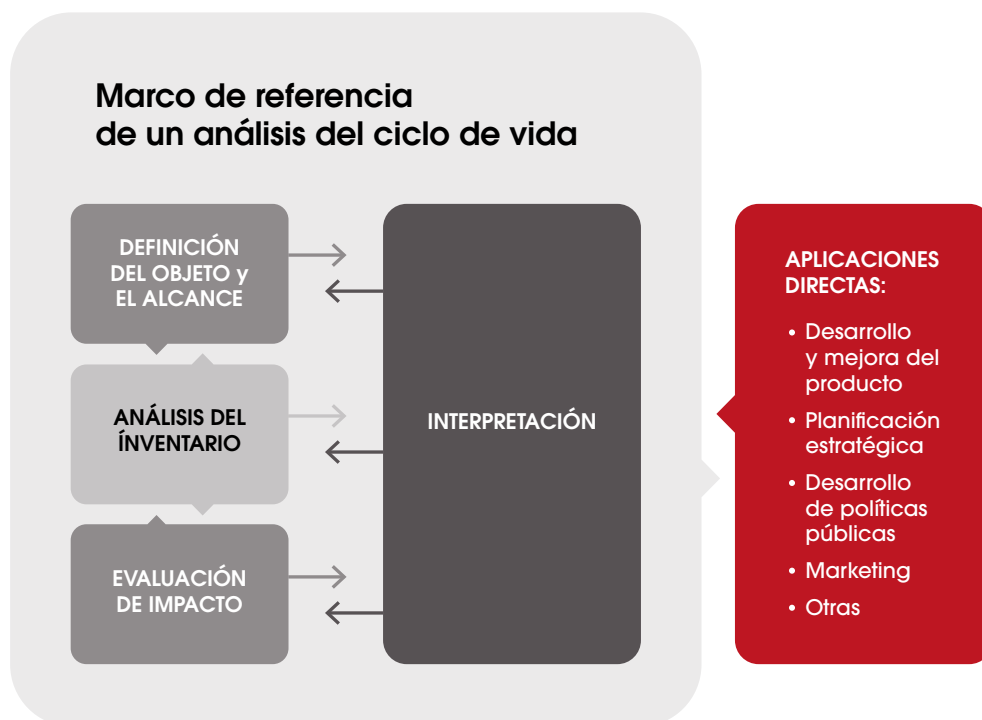
La norma UNE-EN ISO 14040 define el ACV como: “una técnica para evaluar los aspectos ambientales y los potenciales impactos asociados con un producto proceso, o actividad mediante: la recolección de un inventario de las entradas y salidas relevantes de un sistema; la evaluación de los potenciales impactos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

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

> INFORMACIÓN DEL CICLO DE VIDA DEL PRODUCTO DE LA CONSTRUCCIÓN

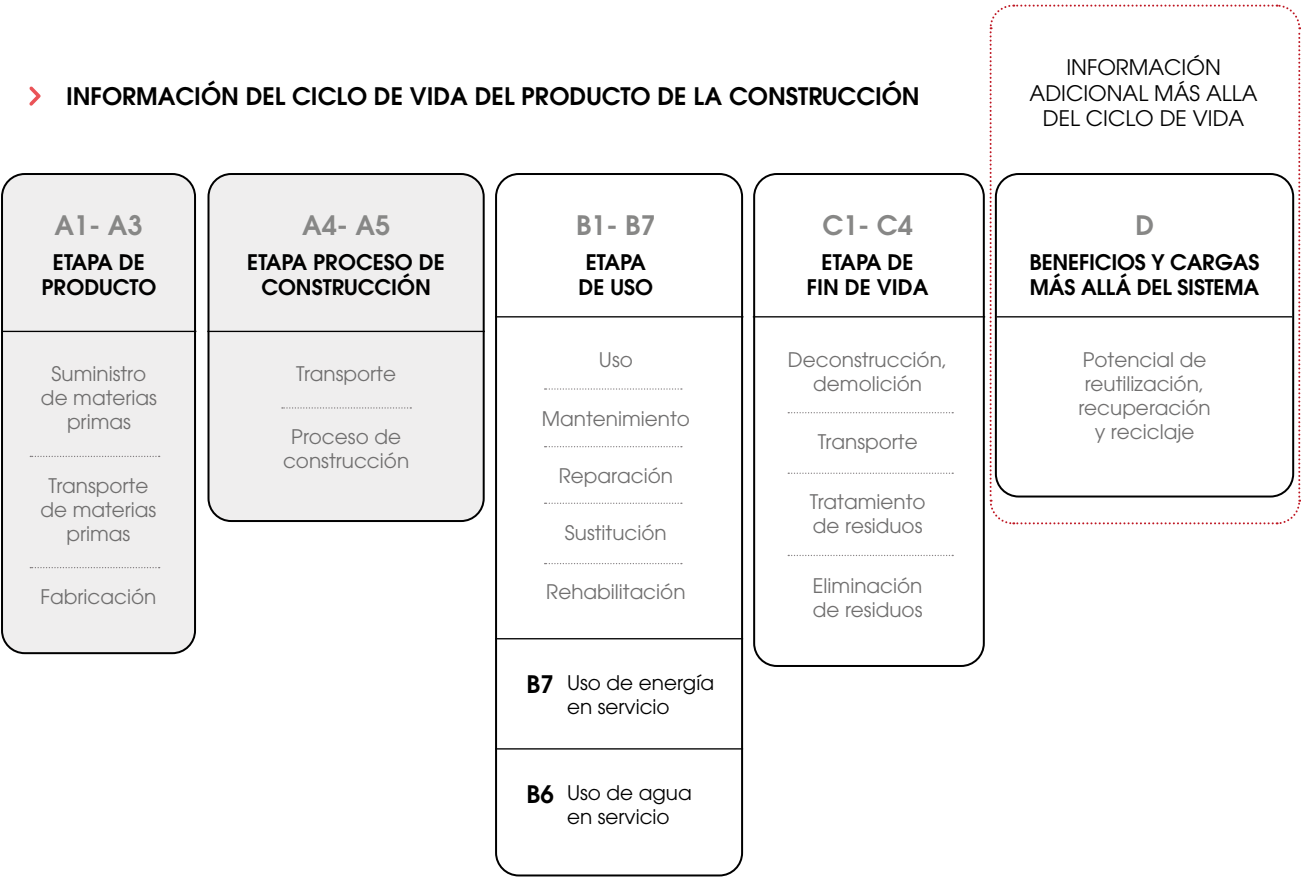


Figura 1: Etapas del ciclo de vida de un producto de construcción según UNE-EN 15804

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		



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 (m³)	CO2 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.

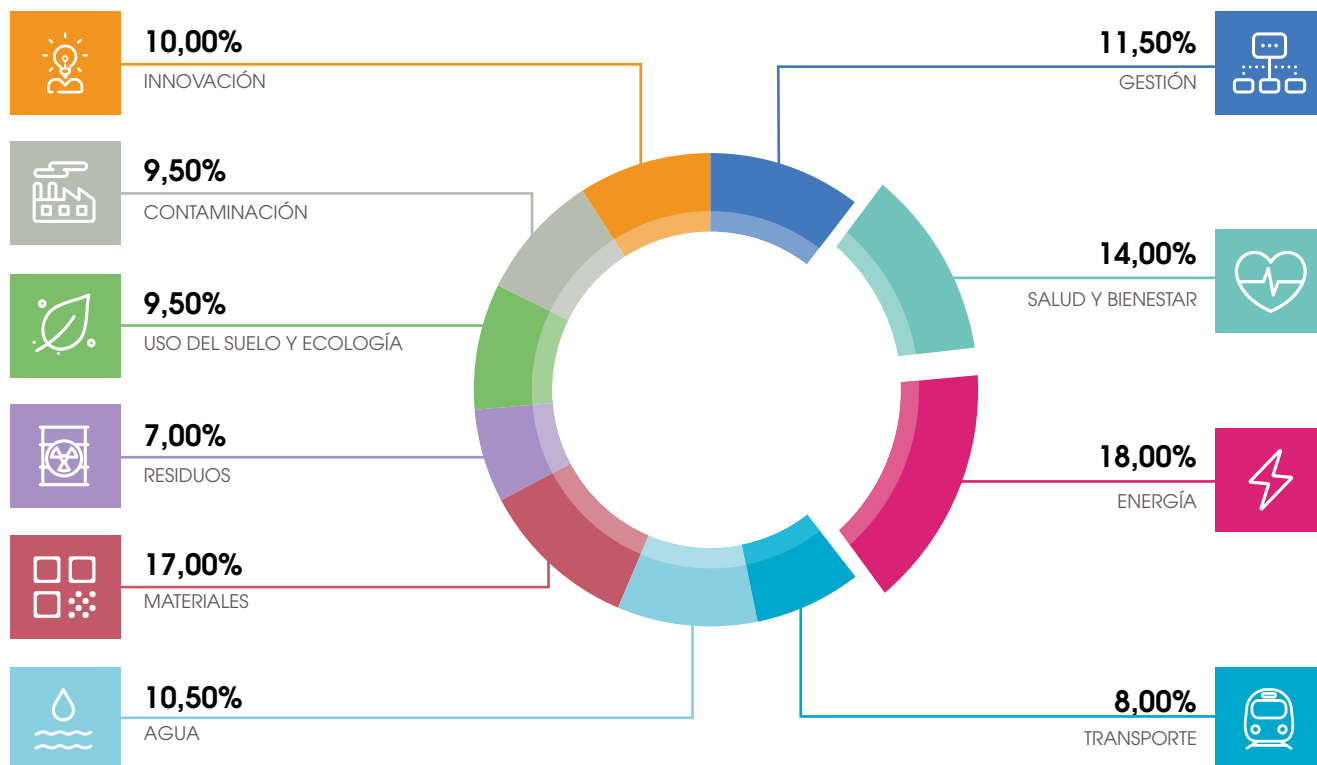
En este sentido, desde su origen apostó por las certificaciones verdes para sus viviendas, independientemente de la regulación en materia medioambiental. Actualmente, la compañía se está enfocando en el cumplimiento de los criterios técnicos medioambientales de la Taxonomía, en mejorar la eficiencia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



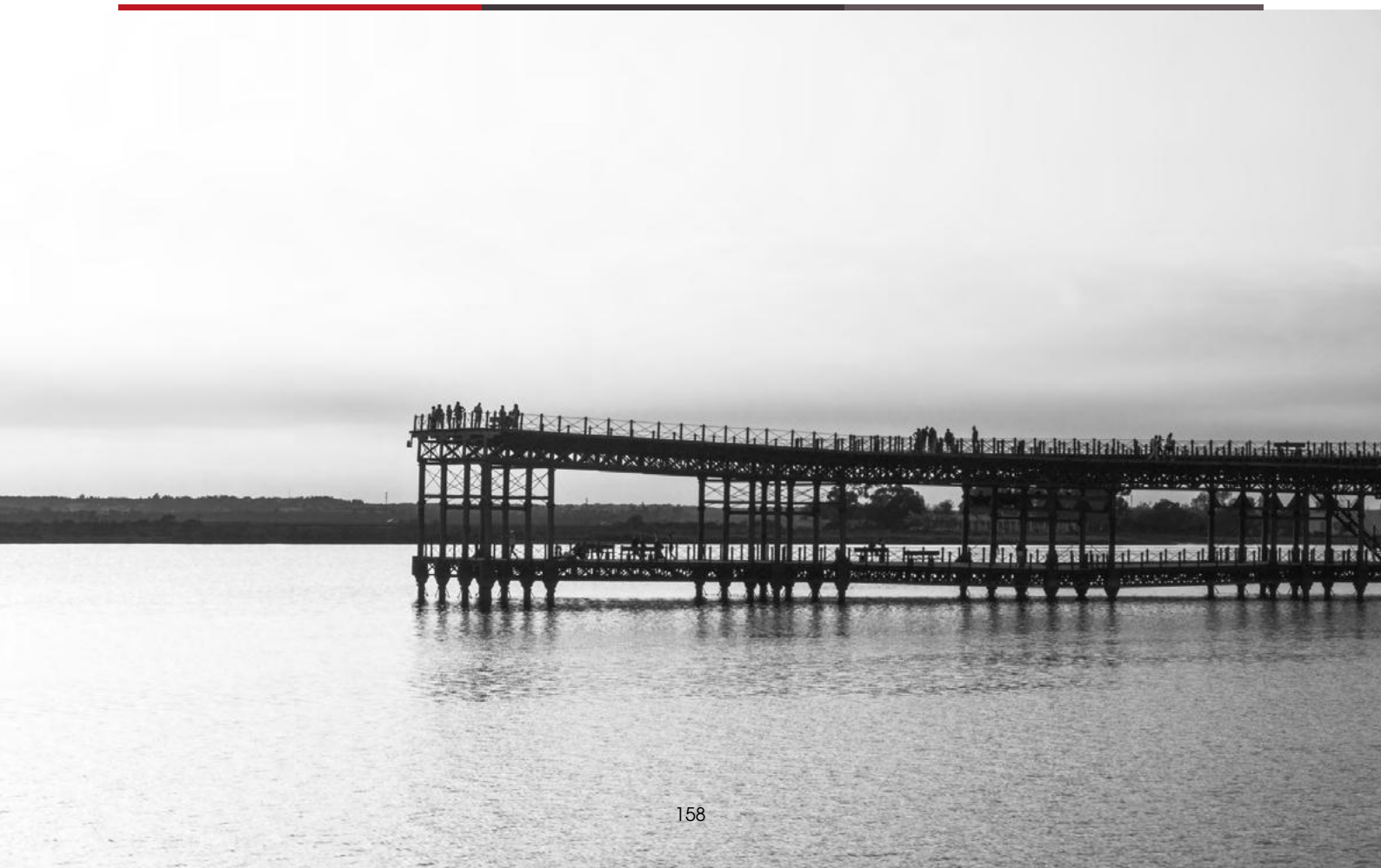
AHORRO ECONÓMICO

- 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.

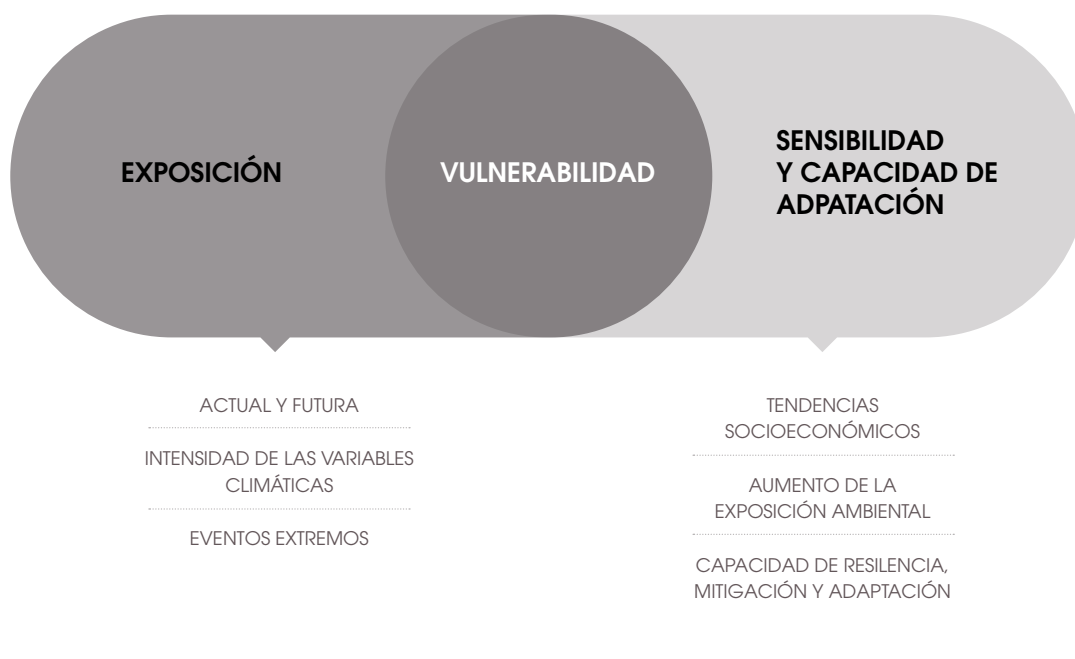
> VULNERABILIDAD DE INFRAESTRUCTURAS Y PROYECTOS

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

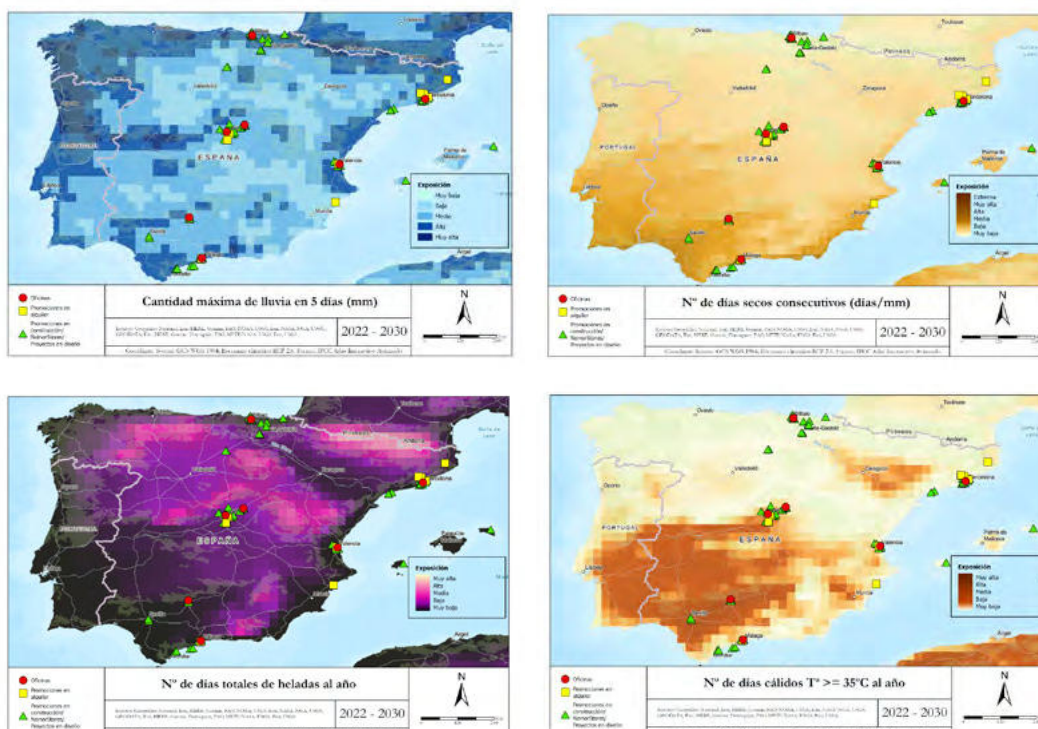
Por un lado, los activos inmobiliarios en construcción y las Neinor Stores (corto plazo) del norte peninsular presentan una vulnerabilidad media frente a las variaciones de temperatura y las olas de calor. A su vez, presentan una vulnerabilidad alta a las precipitaciones de carácter fuerte y a las inundaciones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



ZORROTZAURRE (Bilbao)

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

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

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

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

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

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

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



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://plataformaptec.es/>

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

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

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

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

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

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

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

<https://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.

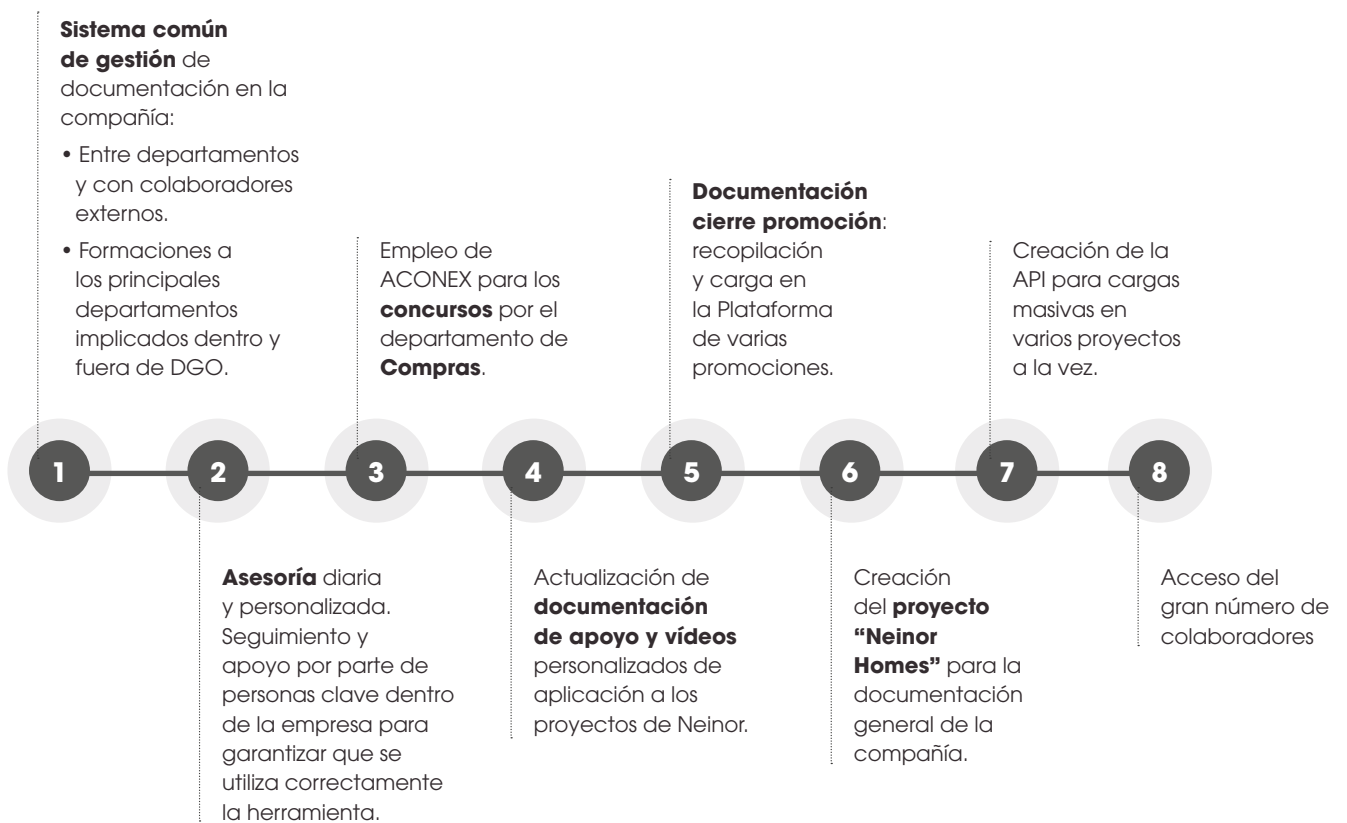


ACONEX

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 operativo 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.

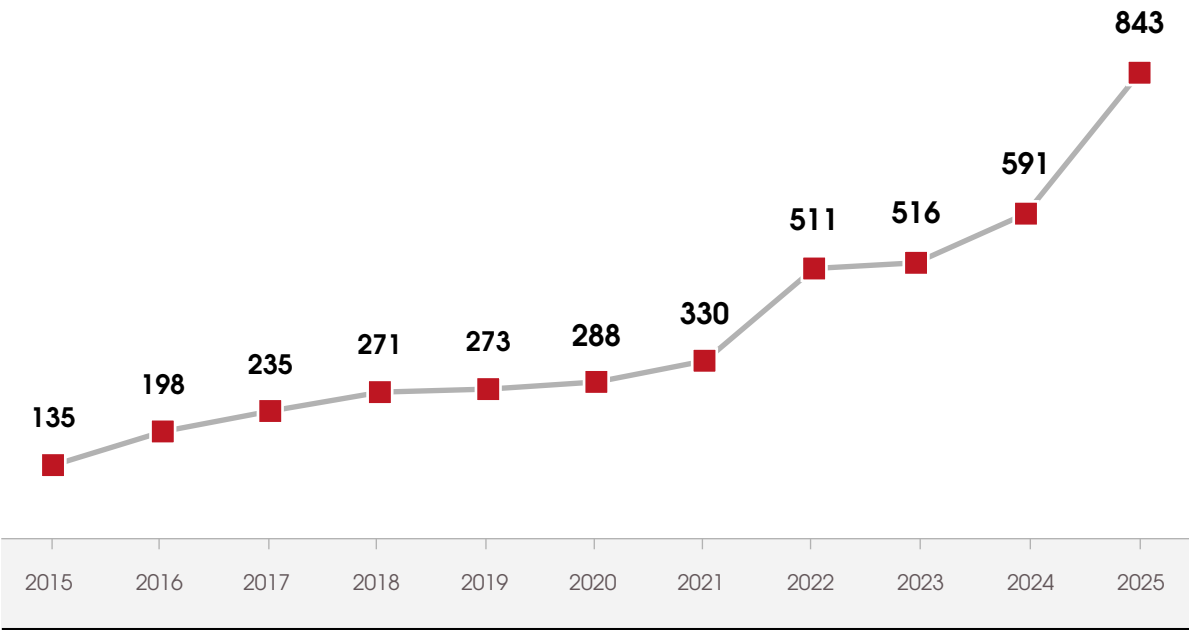
INFORMACIÓN RELATIVA A AEDAS HOMES

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

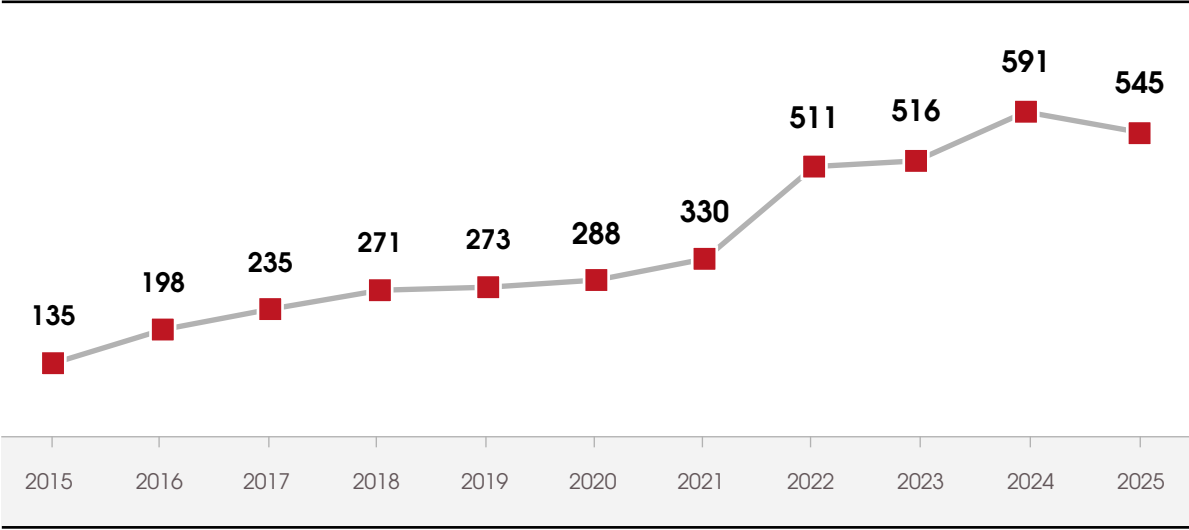


A. NEINOR HOMES

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

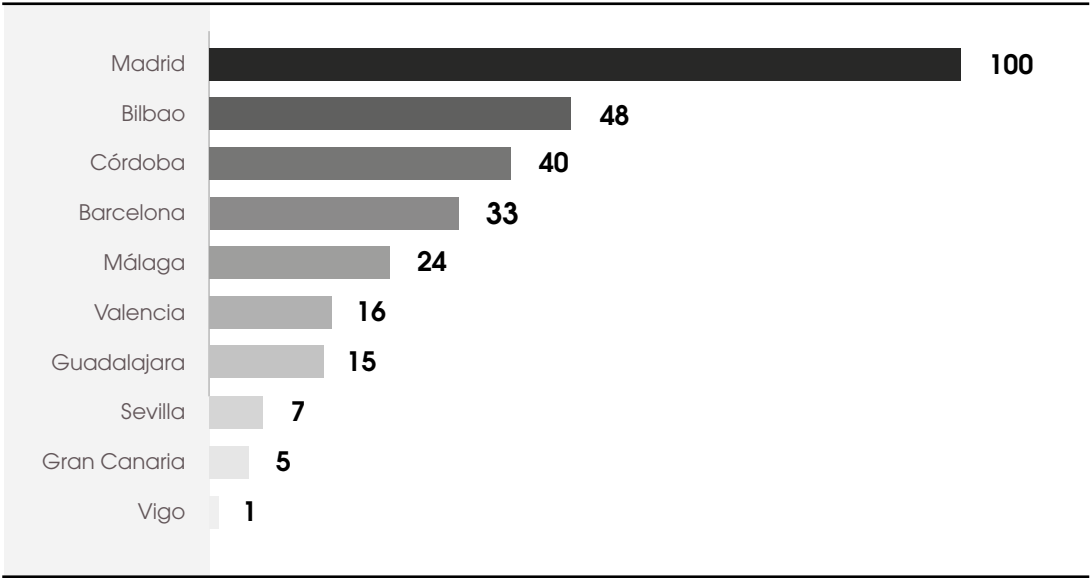


En 2025 Neinor Homes ha contado con una plantilla formada por **289 profesionales***, integrada por un **48% de hombres** y un **52% de mujeres**, lo que mantiene un equilibrio ejemplar en el sector. La edad media se sitúa en 46,87 años**, reflejo de una fuerza laboral madura, con amplio conocimiento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

DISTRIBUCCIÓN GEOGRÁFICA

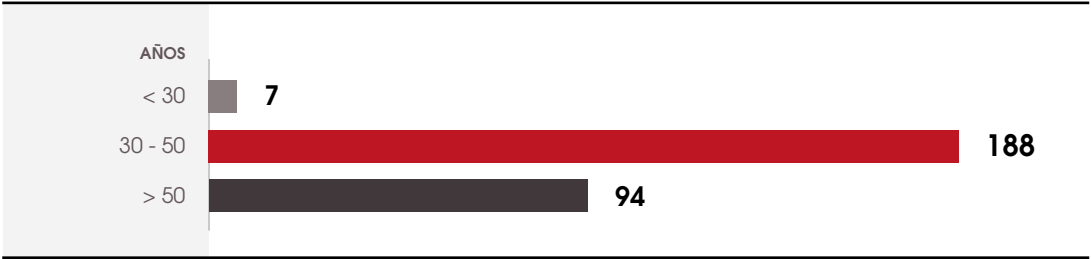


> Estructura demográfica y distribución de la plantilla:

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.

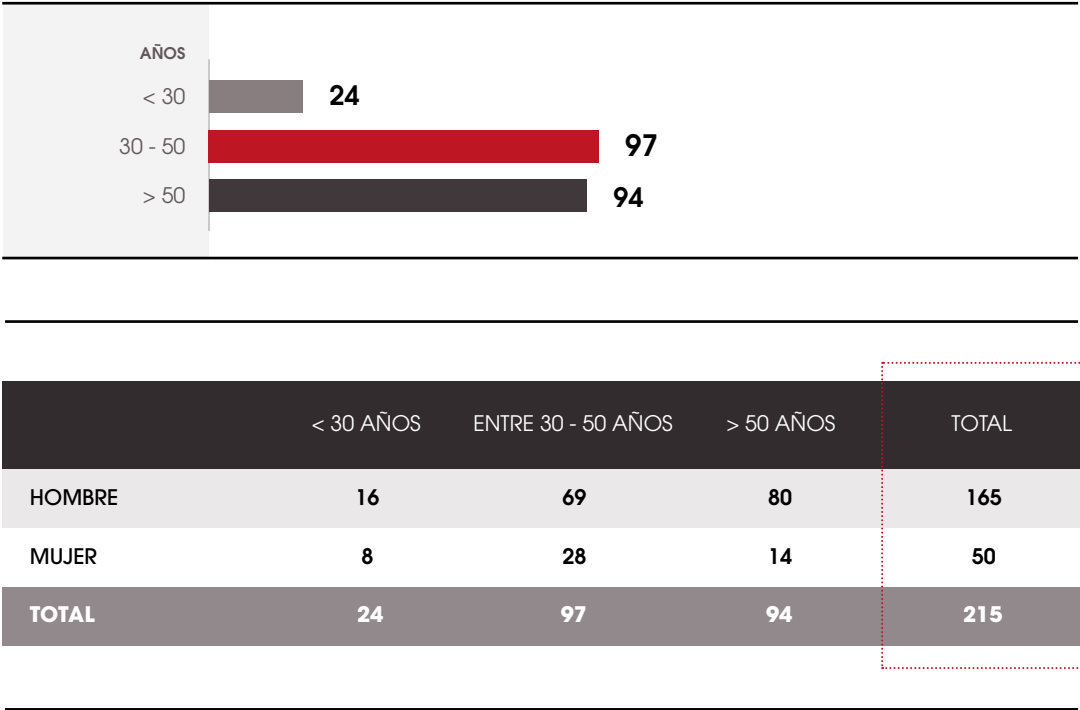
B. QUABIT CONSTRUCCIÓN

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.

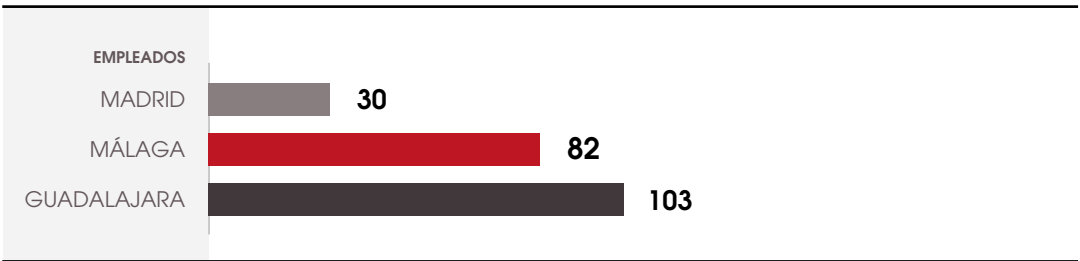
La **edad media de la plantilla se sitúa en 46,2 años**, lo que refleja un equipo con un elevado grado de experiencia profesional y conocimiento técnico, especialmente relevante en un sector donde la correcta ejecución de los trabajos, el cumplimiento normativo y la prevención de riesgos laborales requieren 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



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

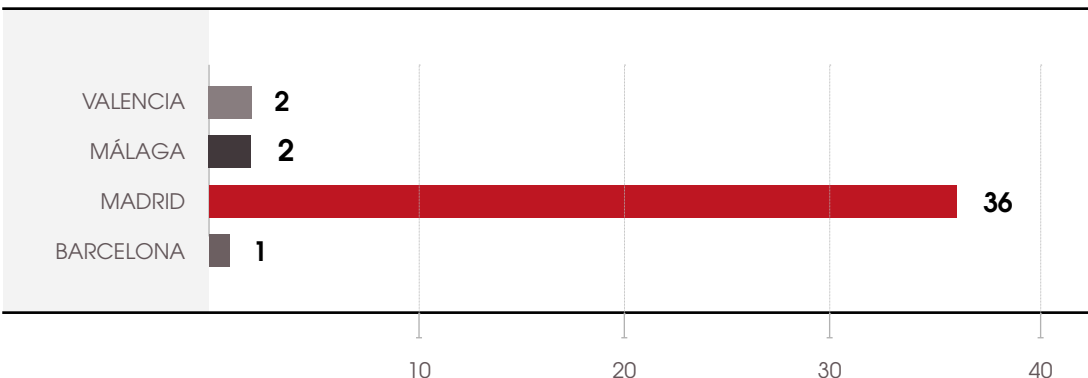
Dado que la actividad de gestión patrimonial y comercialización de activos en alquiler presenta dinámicas organizativas, perfiles profesionales y necesidades operativas significativamente distintas a las propias de la promotora (desde la predominancia de funciones administrativas y comerciales, la diferente 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



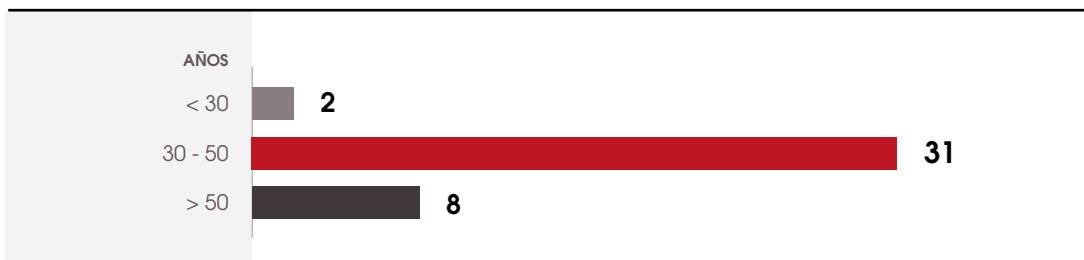
> Estructura demográfica y distribución de la plantilla:

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.

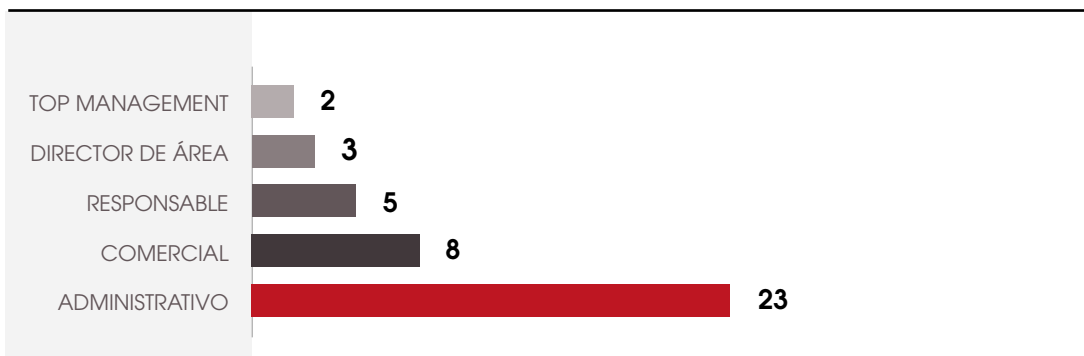
Destaca además el peso del **talento sénior**, con un **20% de empleados mayores de 50 años**, cuya experiencia consolidada contribuye de manera decisiva a la resolución de incidencias y a la calidad del servicio. Esta estructura refuerza el compromiso con la no discriminación por edad y la puesta en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

		AYUDA MANUTENCIÓN		COMPLEMENTO ACTIVIDAD		TOT. COMPL. SAL. Eq		TOTAL RETRIB. Eq	
	Nº	SALARIO BASE 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.

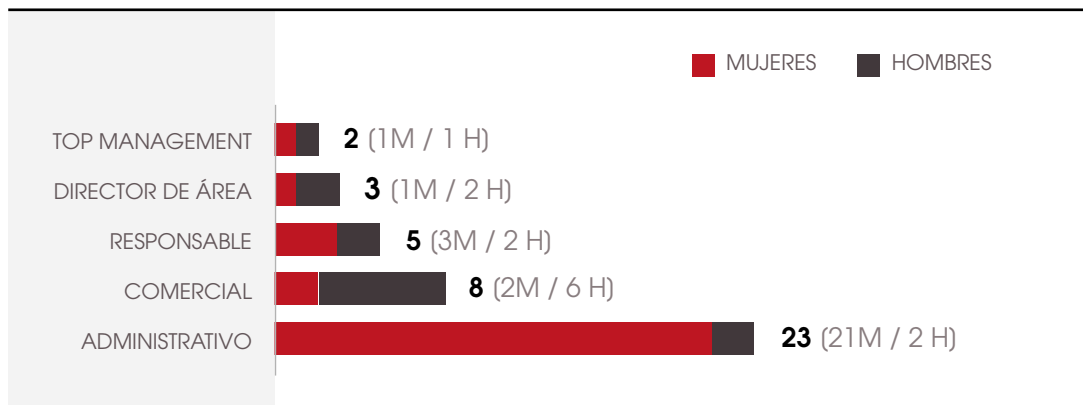
En las categorías con mayor equilibrio de género, los diferenciales son más reducidos. En **Personal Técnico (Grupo 06)**, con una distribución prácticamente paritaria (14 hombres y 13 mujeres), el salario medio equivalente es de **37.675 € para hombres y 36.566 € para mujeres**, mostrando un alto grado 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.

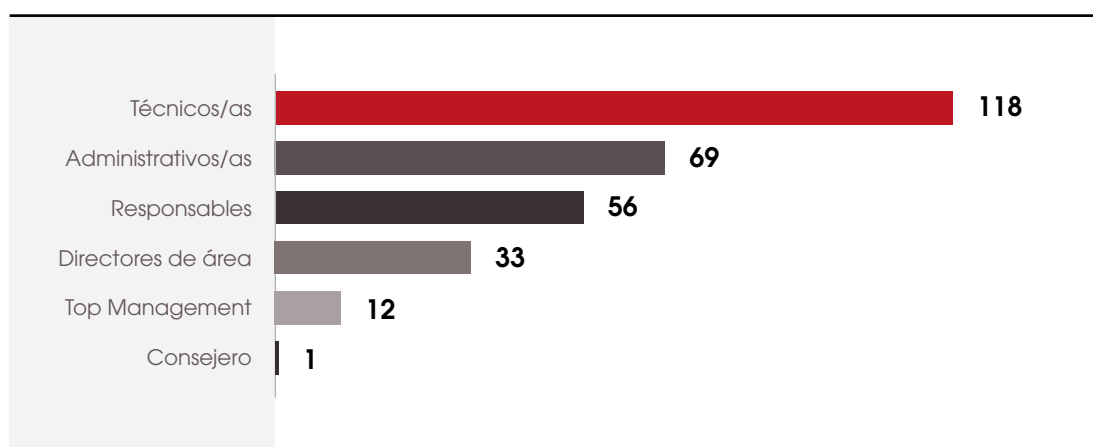
A pesar del impacto organizativo derivado del **ERE llevado a cabo en marzo**, los indicadores de permanencia muestran un elevado grado de vinculación con la compañía. El **índice de rotación total se redujo al 7,75%**, frente al **11% en 2024**. Asimismo, si se neutraliza el efecto de **12 bajas voluntarias 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			> 50 AÑOS	CONSEJERO DELEGADO	TOP MANAGEMENT	DIRECTORES DE ÁREA	RESPONSABLES	TÉCNICOS	ADMINIS-TRATIVOS	PERSONAL DE OBRA
		< 30 AÑOS	30 - 50 AÑOS									
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

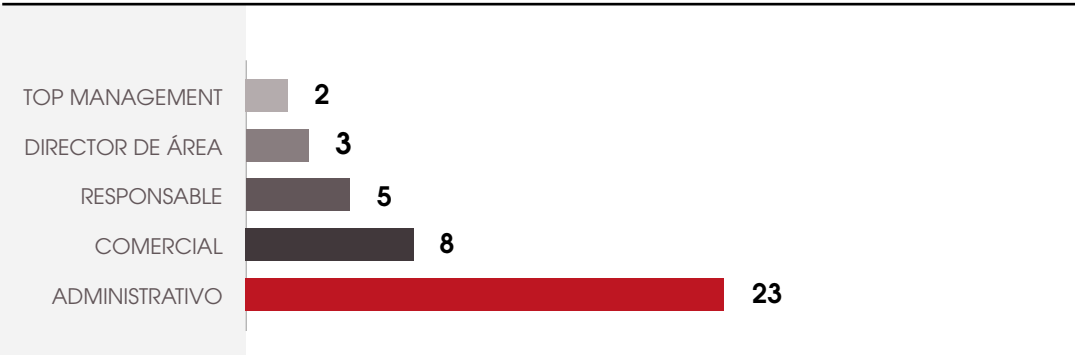
Durante el ejercicio 2025, Renta Garantizada registró **14 nuevas incorporaciones** y **12 bajas**, situándose la plantilla en **39 personas al inicio del año y 41 al cierre del ejercicio**. Como resultado, el **índice de rotación total se situó en el 32,5%**, un nivel elevado en términos relativos, 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 **Sigrid 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
Sigrid	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 **10° 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 180°**, 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.

SOMOS **SOCIOS**
ESTRATÉGICOS
DE NUESTROS
PROVEEDORES



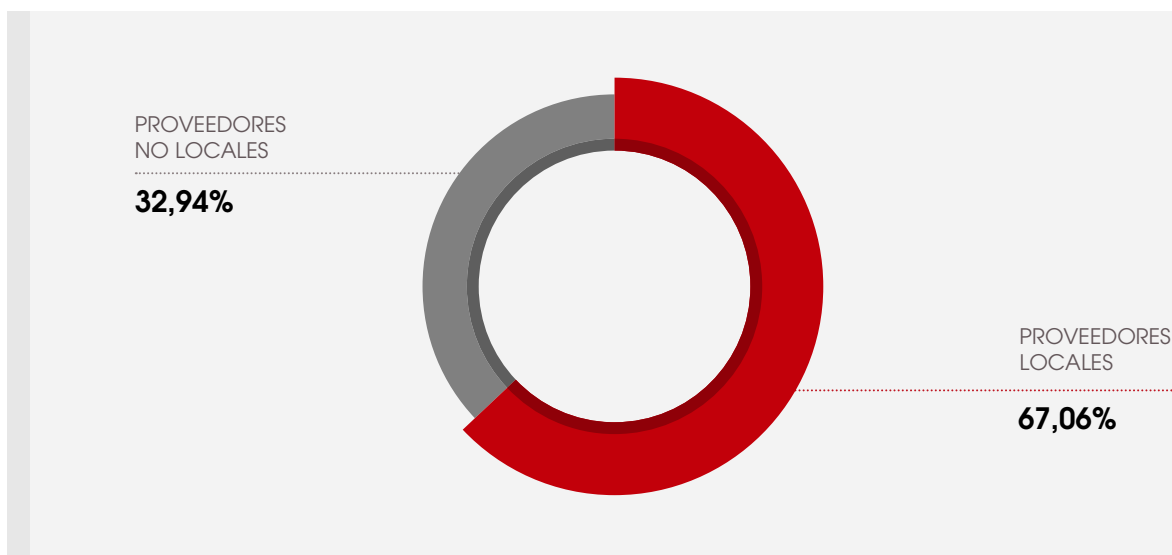
La **relación** que establecemos con **nuestros proveedores** y todos los mecanismos que ponemos en marcha para garantizar el cumplimiento de criterios y requisitos mínimos en términos de calidad, plazos y seguridad y salud, entre otros aspectos, es algo fundamental para el **éxito de nuestra actividad**.

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.

El periodo 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.

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 CAPITAL

- **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

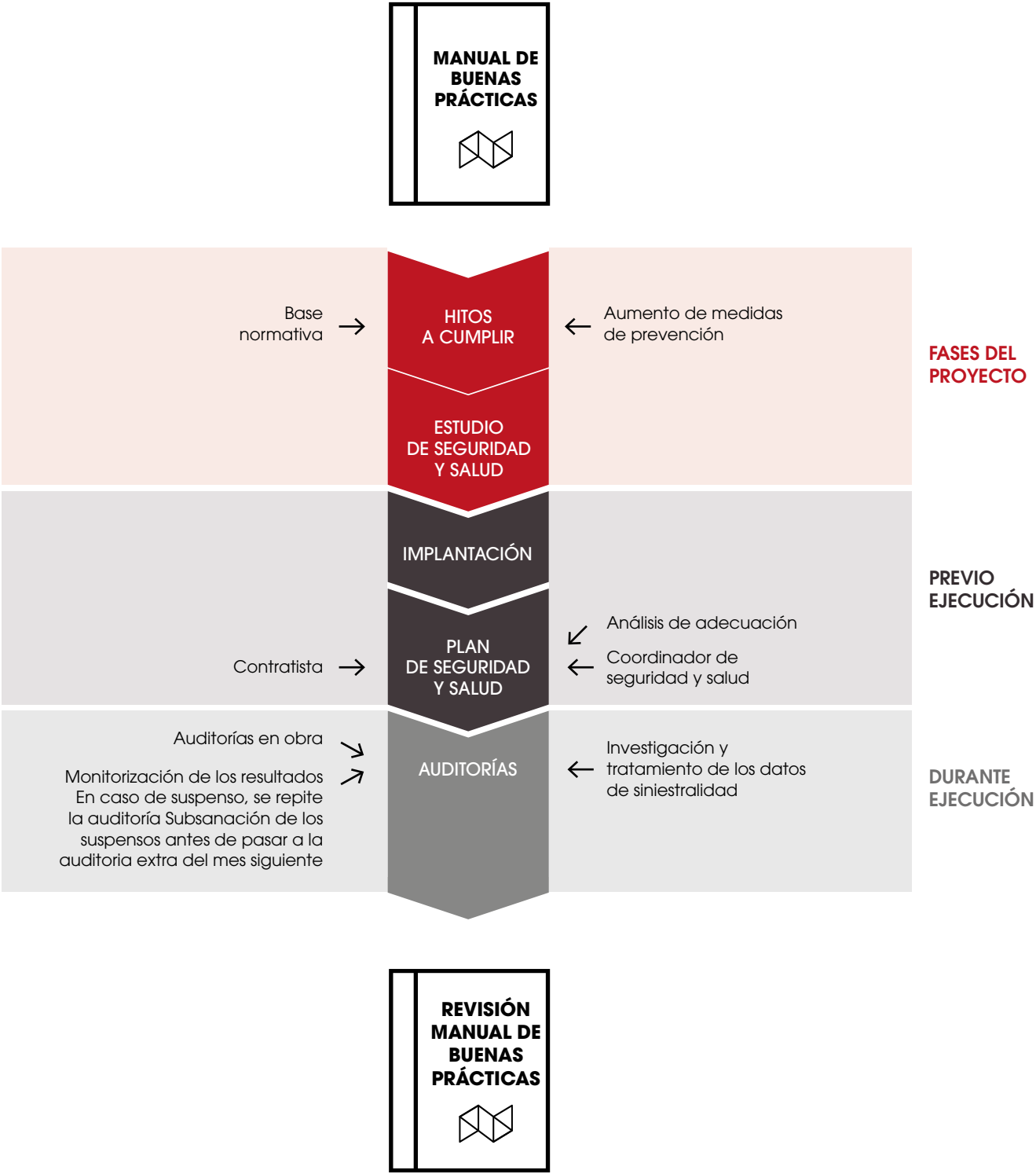
En el entorno de mercado actual existe una elevada demanda de mano de obra en el sector de la construcción, en ocasiones con niveles de **experiencia y cualificación reducidos**, lo que puede conllevar un **incremento del riesgo de siniestralidad laboral**. Para Neinor Homes, la seguridad y la prevención 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 contratas 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.



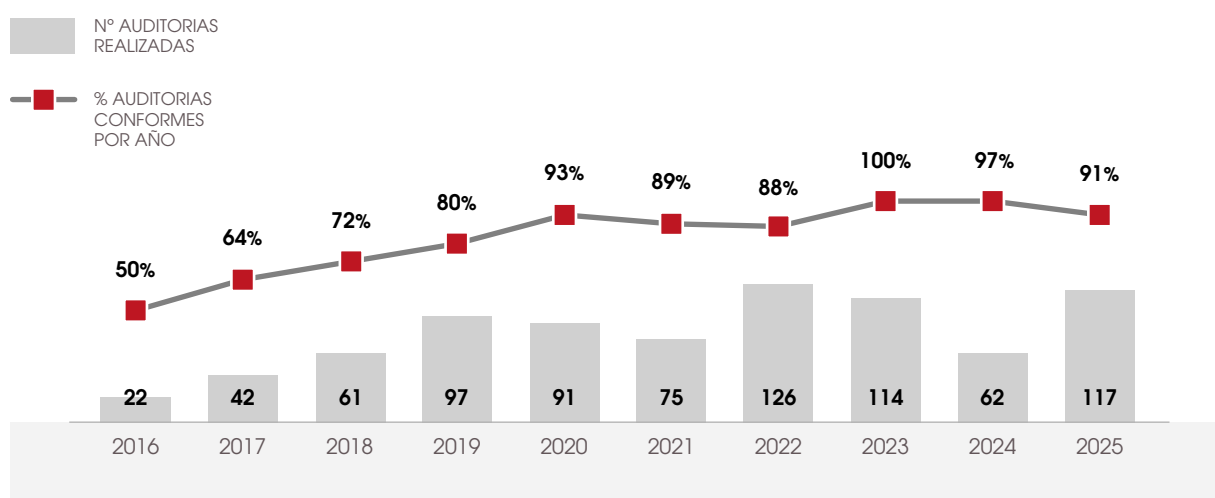
CRITERIOS DE CONFORMIDAD DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS

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:

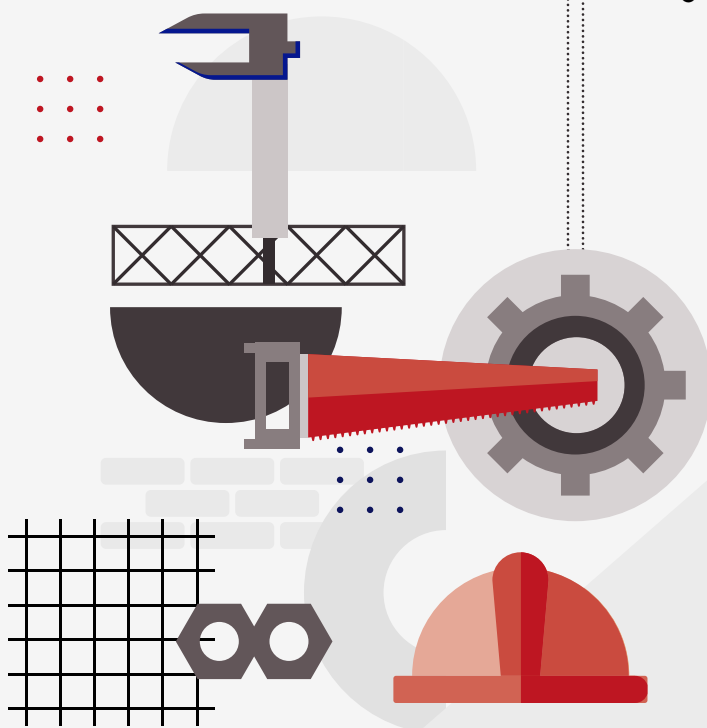
↓ **36%**
ÍNDICE DE
INCIDENCIA

↓ **33%**
ÍNDICE DE
FRECUENCIA

↓ **32%**
ÍNDICE DE
GRAVEDAD

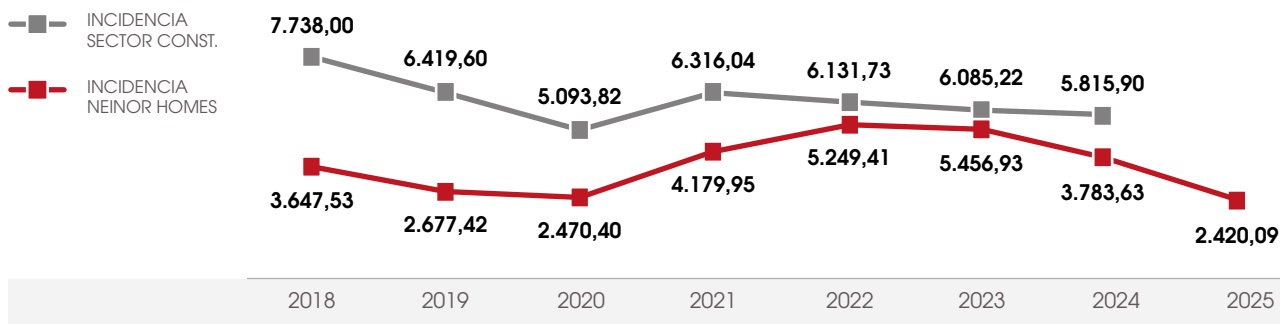
(2024 vs 2025 NEINOR HOMES)

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.**

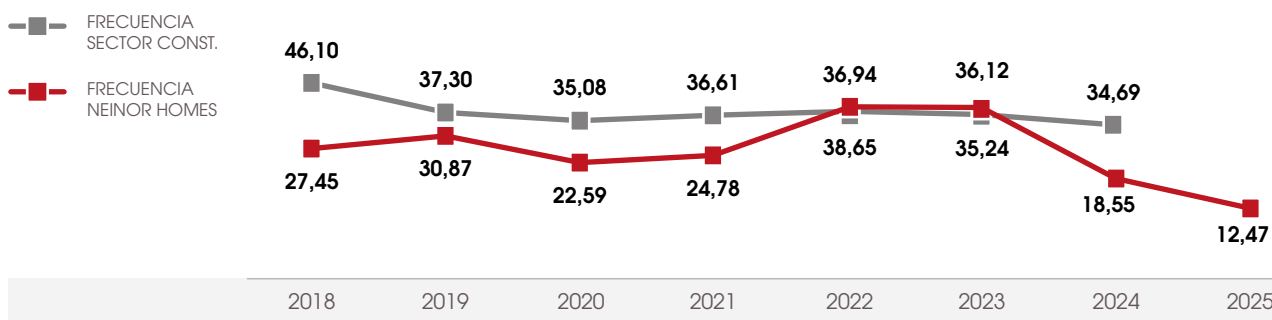


* los datos del sector son los publicados del 2024, datos vigentes hasta la fecha

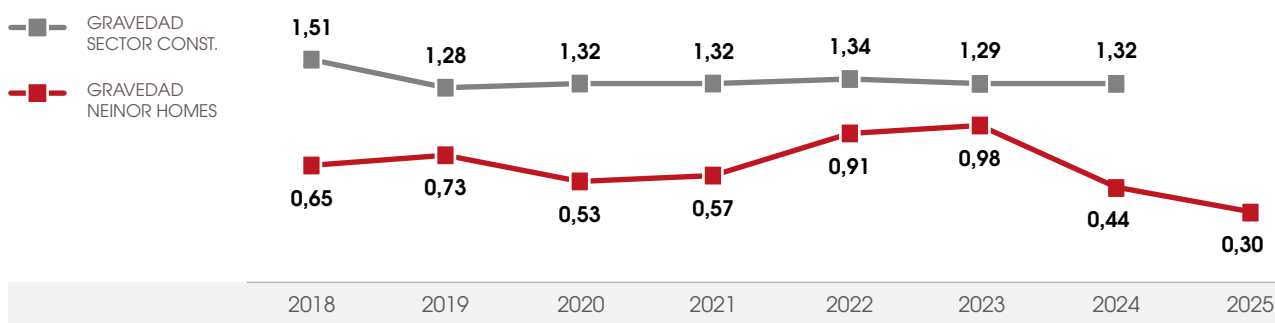
INCIDENCIA



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 %.
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	Adquisición o promoción de edificios para viviendas asequibles en alquiler. En España, la vivienda asequible en alquiler se define en términos generales por un descuento en el alquiler respecto al precio de mercado de aproximadamente el 20%. Adquisición o promoción de edificios con fines de vivienda social. En España, los parámetros exactos pueden variar según la comunidad autónoma, pero en general hay tres definiciones comúnmente utilizadas: i) Viviendas de Protección Oficial (VPO); ii) Viviendas de Protección Pública Básica (VPPB); iii) Viviendas de Protección Pública y Precio Limitado (VPPL).	Adquisición o promoción de edificios con fines residenciales de vivienda de protección oficial según las definiciones comúnmente utilizadas, entre las que se incluyen: • Viviendas de Protección Oficial (VPO); • Viviendas de Protección Pública Básica (VPPB); • Viviendas de Protección Pública y Precio Limitado (VPPL), o en función de los requisitos establecidos por los gobiernos nacionales.	Población destinataria: Beneficiarios que necesiten una vivienda y que no puedan alquilar o comprar propiedades en el mercado libre de su localidad. Los beneficiarios elegibles se seleccionan de acuerdo con los requisitos socioeconómicos establecidos por el gobierno nacional o por los gobiernos regionales que confirman su elegibilidad para una vivienda digna y asequible/social. Dichos requisitos socioeconómicos, establecidos por los gobiernos nacionales o regionales, suelen incluir el nivel de ingresos, el número de miembros de la familia, la propiedad de otros bienes inmuebles, etc.
GENERACIÓN DE EMPLEO	La actividad de desarrollo de viviendas tiene un impacto directo en la creación de empleo y en las comunidades locales a través del uso preferente de proveedores locales.	N/A	

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.

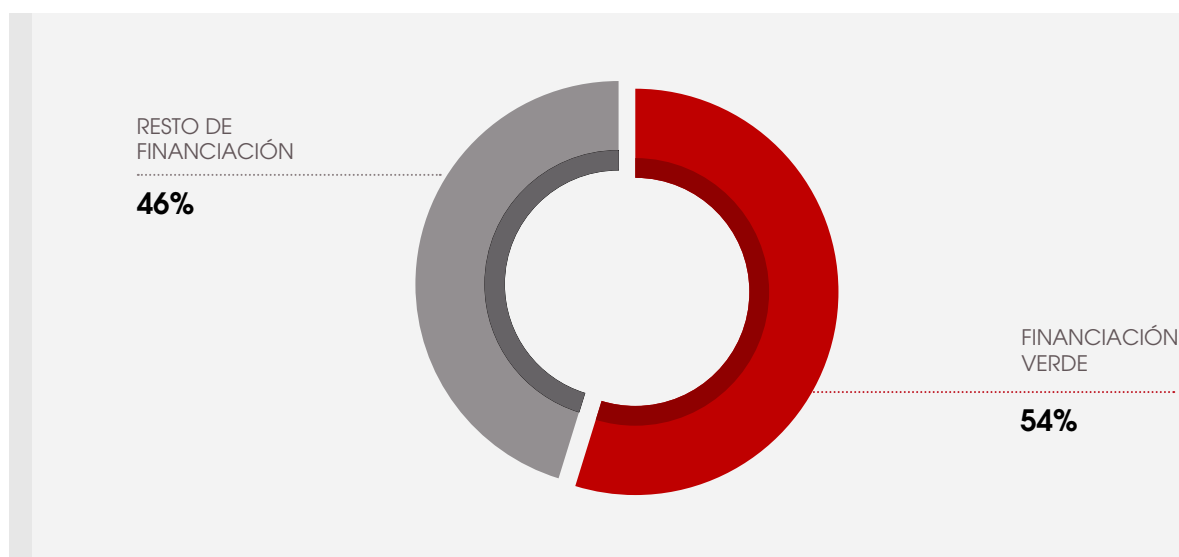


> COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DE DEUDA DE NEINOR HOMES

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.

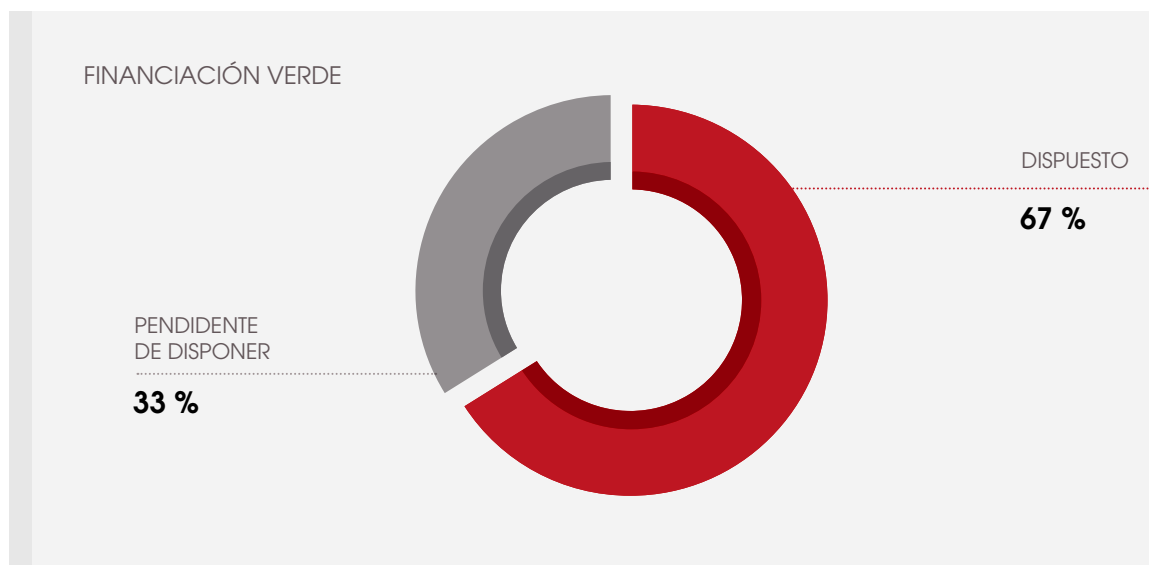
Se consideran **Préstamos Promotores Verdes** aquellos otorgados por entidades bancarias destinados a la financiación de la promoción de edificios sostenibles, que incorporan criterios ambientales en su diseño y ejecución y que, habitualmente, conllevan condiciones financieras favorables en términos 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%.

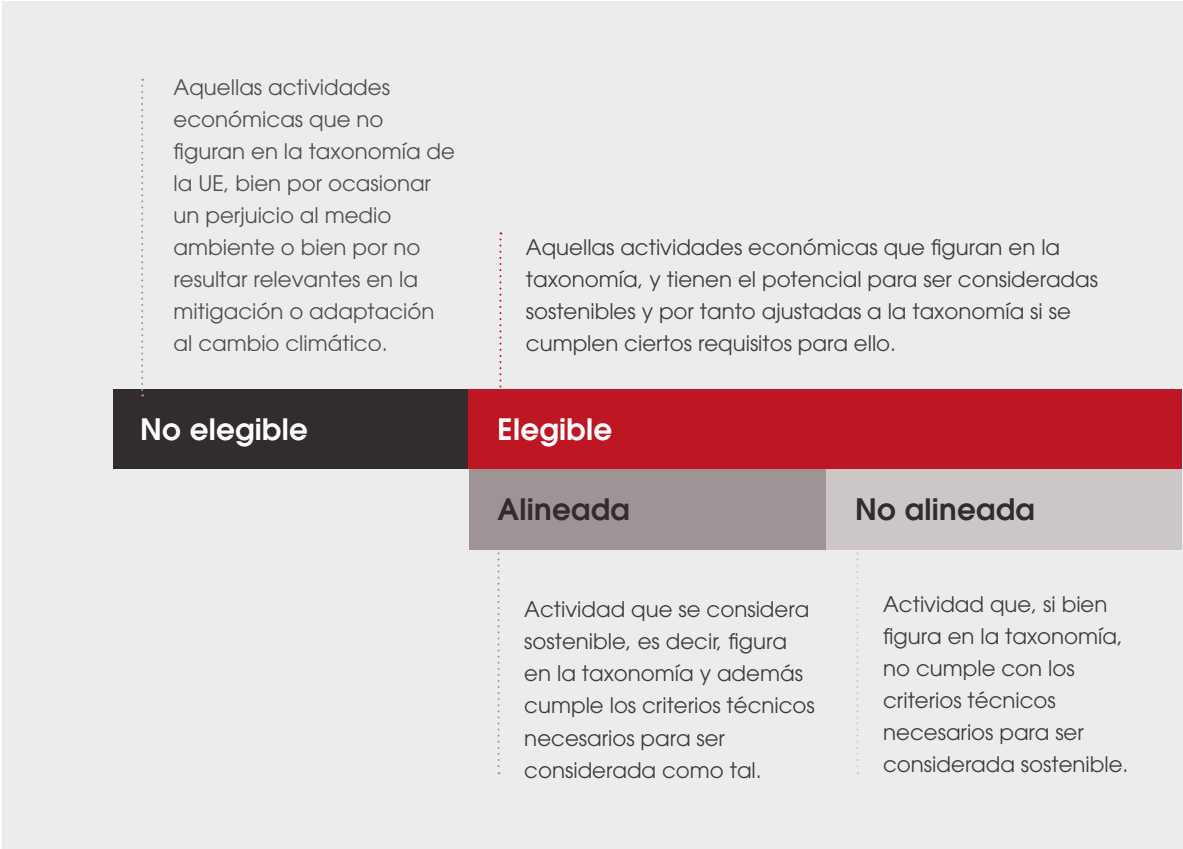


> NUESTRO ALINEAMIENTO CON LA TAXONOMÍA DE LA UNIÓN EUROPEA

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:**

1	2	3
CONTRIBUIR SUSTANCIALMENTE	DNSH	MÍNIMAS SALVAGUARDAS
Contribuir de forma sustancial con al menos uno de los seis objetivos medioambientales: • Mitigación del cambio climático • Adaptación al cambio climático • Uso sostenible y protección de los recursos hídricos y marinos • Transición hacia una economía circular • Prevención y control de la contaminación • Protección y recuperación de la biodiversidad	No causar un perjuicio significativo (DNSH o Do Not Significantly Harm) al resto de estos objetivos medioambientales. Se busca evitar que una actividad económica sea perjudicial para el medio ambiente a pesar de que contribuya sustancialmente a otro de los objetivos	Respetar unas Mínimas Salvaguardas Sociales (MSS), por medio de un compromiso con los derechos humanos, de acuerdo a la "United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights" y las "OECD Guidelines for Multinational Enterprises", así como con la lucha contra la corrupción, la evasión fiscal o la competencia desleal.

Las compañías deberán identificar y reportar los porcentajes de sus actividades económicas que están alineados con la Taxonomía, en torno a indicadores claves como son el INCN (Volumen de negocio), CAPEX (Inversiones en capital) y OPEX (Gastos operativos). Neinor Homes realiza desde 2022 un análisis de sus actividades económicas para determinar su alineamiento con la Taxonomía de la UE, cuyos resultados se publican en esta memoria.

Este análisis es de enorme utilidad para ajustar los esfuerzos de la compañía en sostenibilidad a lo que sociedad, inversores y reguladores demandan y a lo que contribuye en mayor medida a lograr un uso eficiente de los recursos materiales y energéticos. Además, esta evaluación inicial servirá de punto base de referencia sobre la cual se podrá observar la evolución de la compañía en materia de sostenibilidad en años posteriores.

Por todo ello, **uno de los principales objetivos estratégicos del Plan de Sostenibilidad de Neinor Homes es aumentar la proporción de promociones o viviendas terminadas alineadas con la Taxonomía Europea en cada ejercicio**, ya que creemos que el hecho de que un edificio esté alineado con la Taxonomía es el mejor indicador de que dicho edificio es sostenible medioambientalmente.

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.

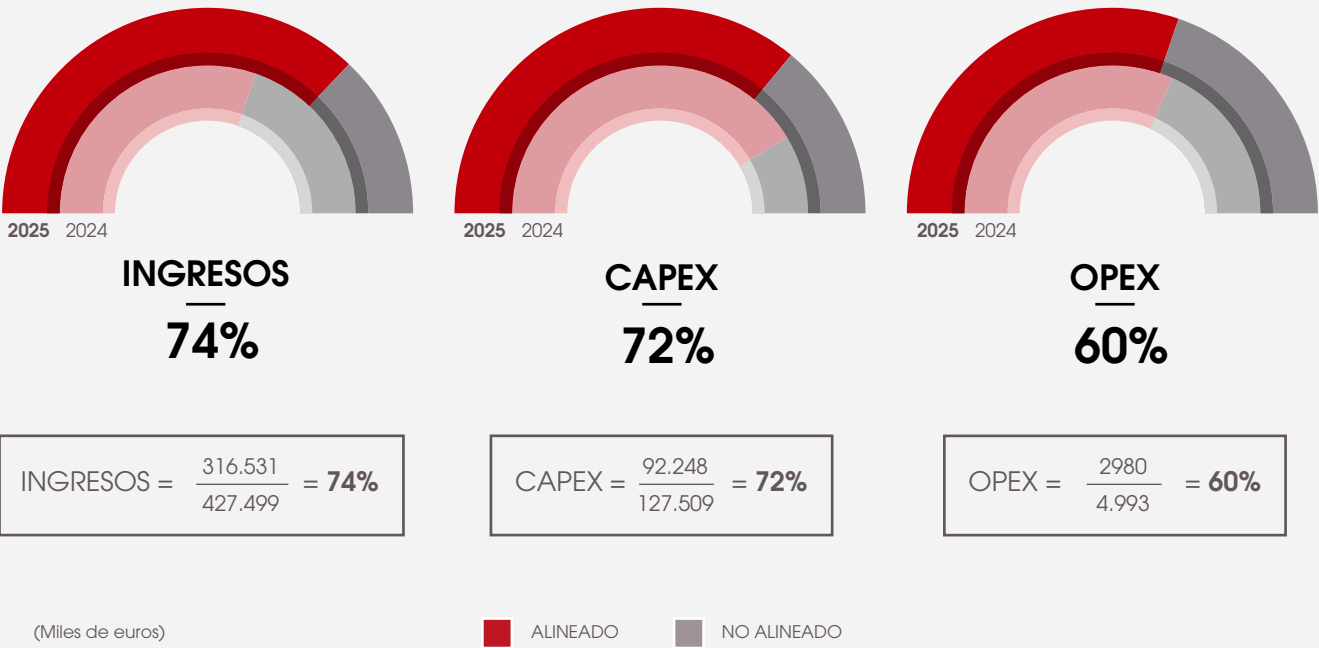
Hemos alcanzado este objetivo, además de una alta cuota de cumplimiento (91%) en este Plan Estratégico con fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2025. No obstante, lo seguiremos incluyendo en el Plan Estratégico 20206-2030 pero describiéndolo y ratificándolo de distinta manera ya que la compañía tiene 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 *alíneadas 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:

IDENTIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ELEGIBLES	ANÁLISIS DE CONTRIBUCIÓN SUSTANCIAL	DNSH	DEBIDA DILIGENCIA DE GARANTÍAS MINIMAS SOCILAE	CÁLCULO DE PORCENTAJES DE ALINEAMIENTO
Clasificación de actividades en elegibles y no elegibles tomando el RD 2021/2139 como referencia	Evaluación del cumplimiento con los criterios técnicos para medir la contribución sustancial	Verificación del cumplimiento de los criterios cualitativos de daños no significativos	El proceso de Debida Diligencia debe estar alineado con la OCDE	Cálculo de los porcentajes de alineamiento de los indicadores de Volumen de negocio, CAPEX y OPEX para las actividades elegibles y alineadas

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

Se han realizado una serie de pruebas y corroboraciones técnicas sobre los edificios terminados a lo largo de 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 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)	CATEGORÍA (ACTIVIDAD DE TRANSICIÓN)(T)	
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.

[illegible]

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

CRITERIOS DE AUSENCIA DE PERJUICIO SIGNIFICATIVO ("DNSH" O "NO CAUSA O PERJUICIO SIGNIFICATIVO")																		
CÓDIGOS	OpEx ABSOLUTO (€)	PROPORCIÓN DEL OpEx (%)	CRITERIOS DE CONTRIBUCIÓN SUSTANCIAL (%)*										PROPORCIÓN DEL OpEx QUE SE AJUSTA A LA TAXONOMÍA 2023 (%)	PROPORCIÓN DEL OpEx QUE SE AJUSTA A LA TAXONOMÍA 2022 (%)	CATEGORÍA (ACTIVIDAD FACILITADORA) (F)	CATEGORÍA (ACTIVIDAD DE TRANSICIÓN)(T)		
			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)	
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.

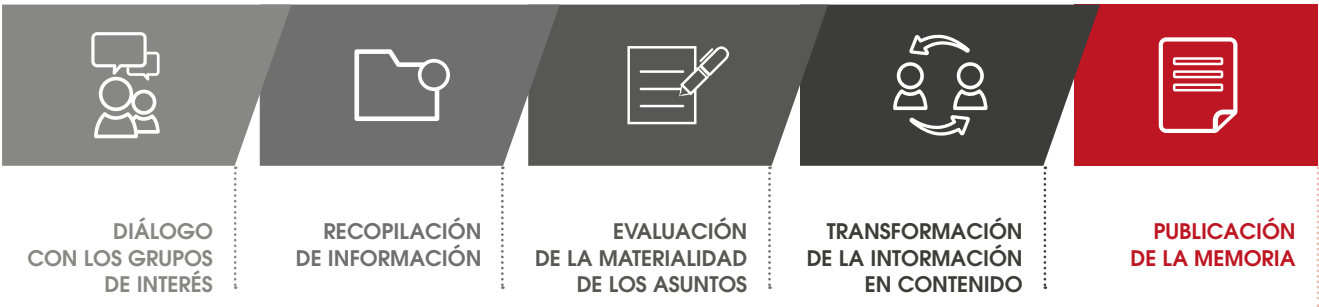
Por último, en la elaboración de la presente Memoria se han tenido en cuenta los requisitos establecidos en la Ley 11/2018 de 28 de diciembre, de información no financiera y diversidad. Si bien en ejercicios anteriores dicha normativa no resultaba de aplicación a Neinor Homes, la Compañía ha venido publicando 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.

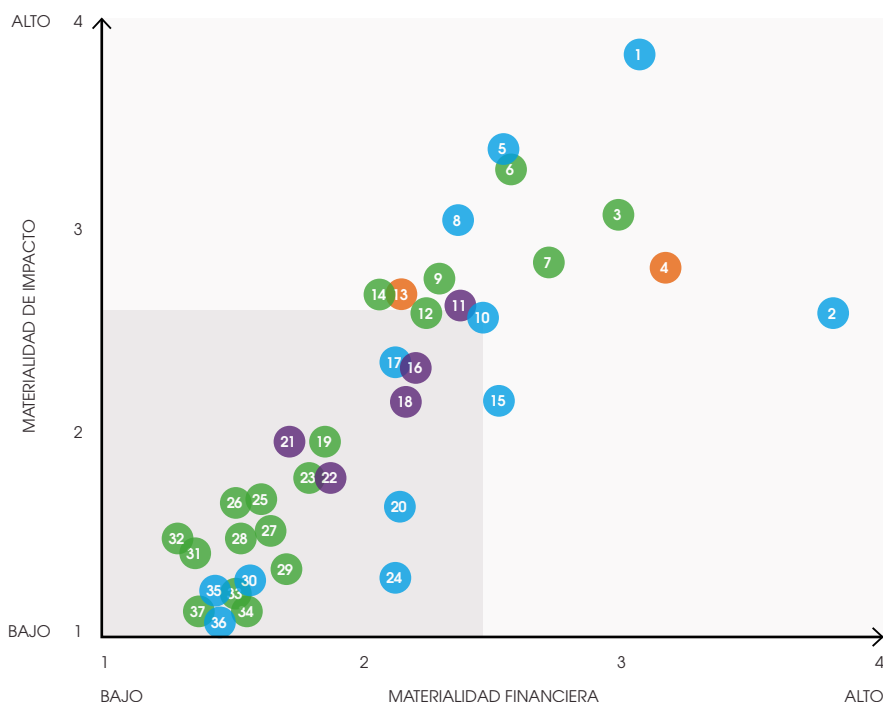
Sobre la base de su actividad promotora y constructora, Neinor Homes prioriza la retención del talento y el cuidado de las personas, tanto propias como de su cadena de valor, prestando especial atención a la seguridad y salud en obra y a la garantía de unas condiciones laborales adecuadas.

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. GOBERNAZA

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:

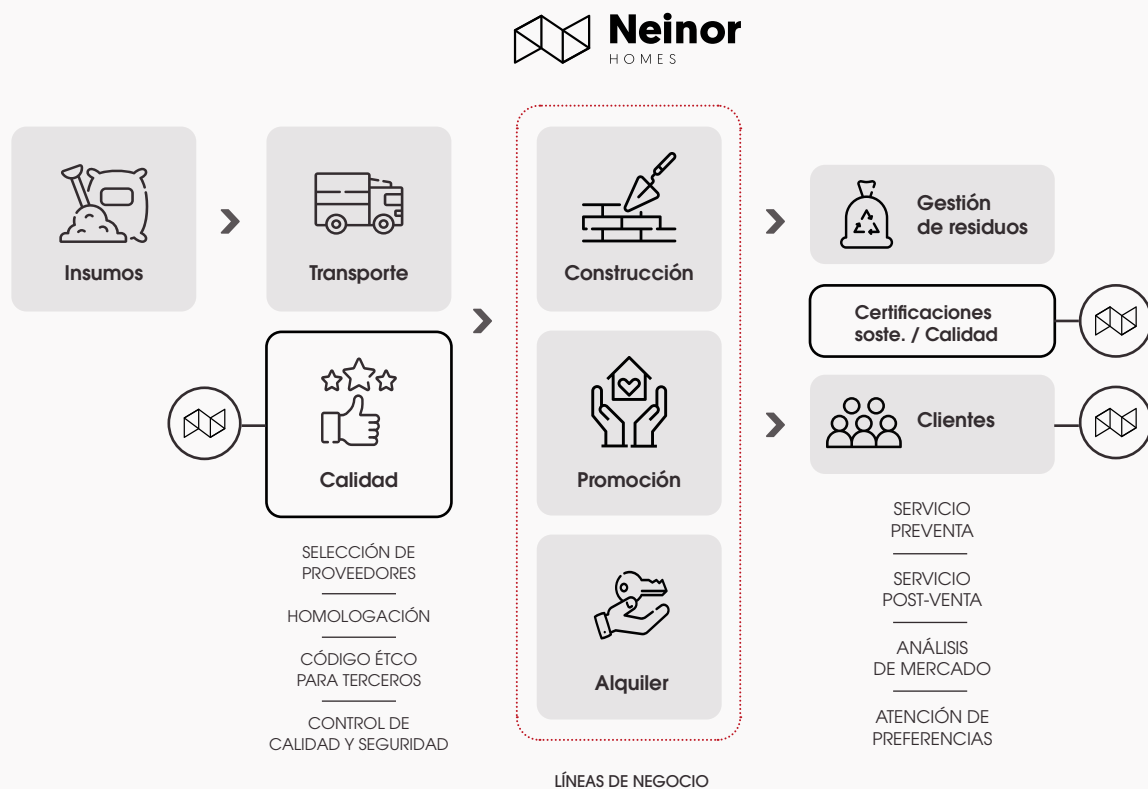
- **Materialidad de impacto** (de dentro hacia afuera): evalúa los impactos, positivos o negativos, actuales o potenciales, de la compañía en las personas y el medioambiente, en el corto, medio y largo plazo, teniendo en cuenta tanto nuestras operaciones internas como aquellas a lo largo de la cadena 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 ($M \times A$), mientras que los **impactos actuales negativos** tienen en cuenta también el carácter irremediable del daño causado ($M \times A \times I$). La materialidad de los **impactos potenciales**, tanto positivos como negativos, considera también la probabilidad de ocurrencia ($M \times A \times P$ en el caso de impactos **positivos** y $M \times A \times I \times P$ 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

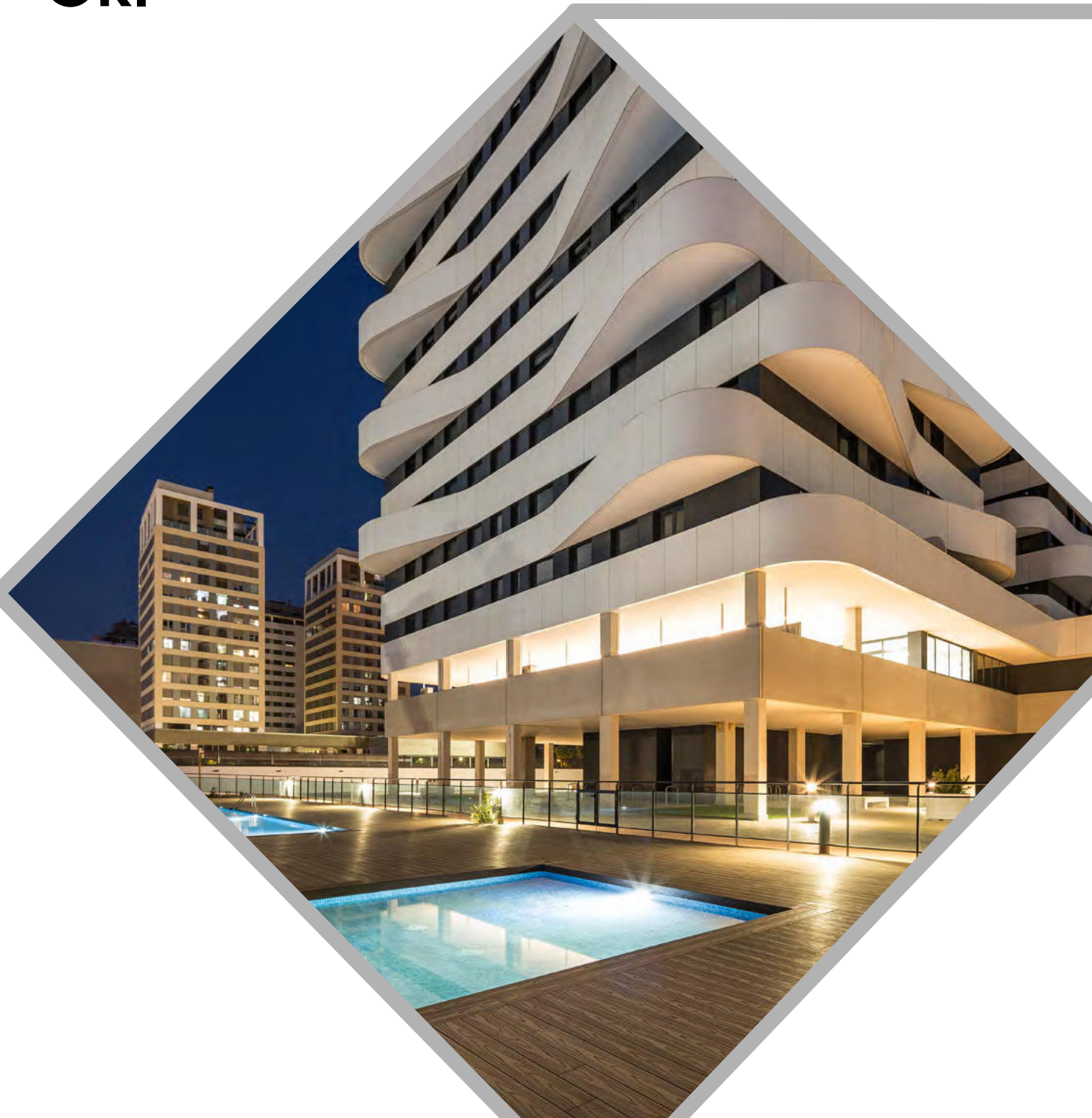
Los asuntos materiales identificados y priorizados a través del proceso metodológico han sido validados por el Equipo Directivo para asegurar que los hallazgos y conclusiones reflejen fielmente la realidad de Neinor Homes. Este proceso de validación no sólo garantiza un alineamiento interno, sino que 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
	2-12 Papel del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	P. 13-14, 106-109, 156-166, 244-246
	2-16 Comunicación de preocupaciones críticas	P. 38-42, 68, 135
	2-20 Proceso para determinar la remuneración	P. 208
GRI 2: Contenidos generales 2021	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
	306-3 Residuos generados	P. 81
GRI 306: Residuos 2020	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
	305-1 Emisiones directas de GEI (alcance 1)	P. 140-155
GRI 305: Emisiones 2016	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
	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
GRI 416: Salud y seguridad de los clientes 2016	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 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.
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 / prácticas 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!

Neinor Homes, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Verificación Independiente
del Estado de Información No
Financiera correspondiente al ejercicio
anual terminado el 31 de diciembre de
2025

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



PCW5G36664